ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAYRAMPAŞA İLÇESİ' NDE YER ALAN 524 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ HAYATTEPE KONUT PROJESİ
&
METRO GROSS MARKET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
RAPOR NO	OZGY-1410006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	524 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ HAYATTEPE KONUT PROJESİ & METRO GROSS MARKET
DEĞERLEME ADRESİ	ALTINTEPSİ MAHALLESİ ÇİFTLİK CADDESİ HAYATTEPE KONUT PROJESİ & METRO GROSS MARKET
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Emsal Karşılaştırna Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Emsal Karşılaştırna Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Nakit Akışı (INA) Tablosu
Ek 4 - Tapu belgesi (kopya)
Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 7 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parsel üzerindeki Hayattepe Konut Projesi & Metro Gross Market pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portal Plaza Kat:2-3 İkitelli OSB Başakşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parsel üzerindeki Hayattepe Konut Projesi & Metro Gross Market'in Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2014 tarih ve OZGY-1410006 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.
Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1. 5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

524 ADA 1 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAYRAMPAŞA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ESENLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	524
Parsel No	:	1
Alanı	:	31828,39
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	*Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Sayfa No	:	
Cilt No	:	
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Şerhler:

* 13.02.2002 tarih 784 yevmiye ile Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine 99 yıllı 1.-TL'dan 99 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır. *(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 İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

* 24.09.2012 tarih 10608 yevmiye ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (8623 nolu Trafo Merkezi ve Kablo Güzergahı) (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 İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 29.04.2014 tarih 5176 yevmiye ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (8624 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı olarak 99 yıl süre ile) *(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 İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

Beyan:

* Yönetim Planı: 10.10.2014 (20.10.2014 tarih 12074 yevmiye) *(Bu beyan ana gayrimenkulun yönetim planı tarihini ifade etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

Ayrıca E blok zemin kat 1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh:

* 01.08.2012 tarih 8938 yevmiye ile Metro Grosmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi lehine 119.307.600.-TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlangıç Tarih: 27.03.2012, Süre:30 yıl) *(Bu şerh Metro Gros marketin kiralamış olduğu kısmın kira sürelerini ve tutarını belirtir nitelikte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; 524 ada 1 parsel; 04.11.2011 tarih 11705 yevmiye ile "Arsa" nitelikli olup ana gayrimenkul tapusu bulunmaktadır. 20.10.2014 tarih 12074 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. 615 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı tapusu "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına düzenlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bayrampaşa Belediyesi'nden alınan ve ekte sunulan imar durumu bilgilerine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.
524 ada 1 parsel 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ayrık nizam, Emsal:2.00, Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.01.2012 gün ve 173 sayılı kararı ile tadilen, 12.09.2012 gün ve 1823 sayılı kararı ile aynen kabul edilen silüet yükseklik kararlarına uyulacak olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Bayrampaşa Belediyesi'nde yapılan incelemede;
524 ada 1 parsel için;
* 01.08.2002 tarih 2002/1949 sayılı 81 m² trafo için alınmış yeni yapı ruhsatı,
* 18.05.2012 tarih 4880 sayılı B blok, 19.280,51 m² (süper market) için alınmış yeni yapı ruhsatı,
* 04.12.2012 tarih 10493 sayılı 19.280,51 m² için alınmış yapı kullanma izin belgesi,
* 28.12.2012 tarih 12356 sayılı C Blok, 83.005,01 m² (424 adet konut) için alınmış yeni yapı ruhsatı,
* 04.02.2014 tarih 1089 sayılı, 94.344,94 m² (546 konut) için alınmış tadilat ruhsatı,
* 14.08.2014 tarih 8515 sayılı, C-1/C-2 Bloklar, 106.244,28 m² (612 konut,2 dükkan) için alınmış tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
* 22.09.2014 tarih bila sayılı A, B, C bloklarda yer alan toplam 546 bağımsız bölüm için kısmi yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

(Taşınmazlardan süper market için ilk ruhsat "B" blok olarak alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesinde ise blok ismi belirtilmemiştir. Konut blokları için tek ruhsat alınmış, "C" blok olarak ruhsatlarda belirtilmiştir. Son tadilat ruhsatlarında yeni inşa edilecek blok da ruhsat alanına dahil edilmiş ve ruhsat C1-C2 bloklar olarak alınmıştır. Taşınmazlara ait incelenen mimari projede ise vaziyet planında konut blokları A, B, C, D blok olarak market bloğu ise E blok olarak belirtilmiştir. Kat irtifakı projeye uygun olarak kurulmuştur. Rapor içerisinde blok isimleri projesine ve kat irtifakına göre anlatılmıştır.)
Taşınmazlardan A, B, C, D bloklara ait 13.08.2014 tarih ile onaylı mimari proje ve E bloka ait 08.05.2012 tarih ile onaylı mimari proje incelenmiştir.

524 ADA 1 PARSEL						
Tarih	**Sayı**	**Belgenin Türü**	**Yapı Sınıfı**	**Niteliği**	**Bağ.Böl. Sayısı**	**Alanı**
01.08.2002	2002/1949	Yeni Yapı Ruhsatı		Trafo		81,00 m²
18.05.2012	4880	Yeni Yapı Ruhsatı	IV.A	Süper Market, Sığınak, Otopark, Ortak Alan		19.280,51 m²
04.12.2012	**10493**	**Yapı Kullanma İzin Belgesi**	**IV.A**	**Süper Market, Sığınak, Otopark, Ortak Alan**		**19.280,51 m²**
28.12.2012	12356	Yeni Yapı Ruhsatı	V.A	Konut, Sığınak, Otopark, Ortak Alan	424	83.005,01 m²
04.02.2014	1089	Tadilat Ruhsatı	V.A	Konut, Ortak Alan	546	94.344,94 m²
14.08.2014	**8515**	**Tadilat Ruhsatı**	**V.A**	**Konut, Dükkan, Ortak Alan**	**614**	**106.244,28 m²**
22.09.2014		Kısmi İskan Belgesi	V.A	Konut, Ortak Alan	546	94.344,94 m²

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

524 ada 1 parsel üzerinde yer alan Yapı Market Bloğu için ve A, B, C bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. D blok natamam olup, A, B, C bloklar için düzenlenen yapı kullanma izin belgesi kısmi olarak onaylanmıştır. E blok, Yapı Marketinin genel olarak yapı kullanma izin belgesi ve projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Konut projesinin I.kısımını oluşturan A, B, C blokları tamamlanmış olup, oturum başlamıştır. Blokların genel olarak projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Konut projesinin II.kısmını oluşturan D blok henüz inşa aşamasında olup, ruhsatı alınmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için yapı denetim şirketi İstanbul Sistem ve Yapı Denetim Ltd. Şti.'dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

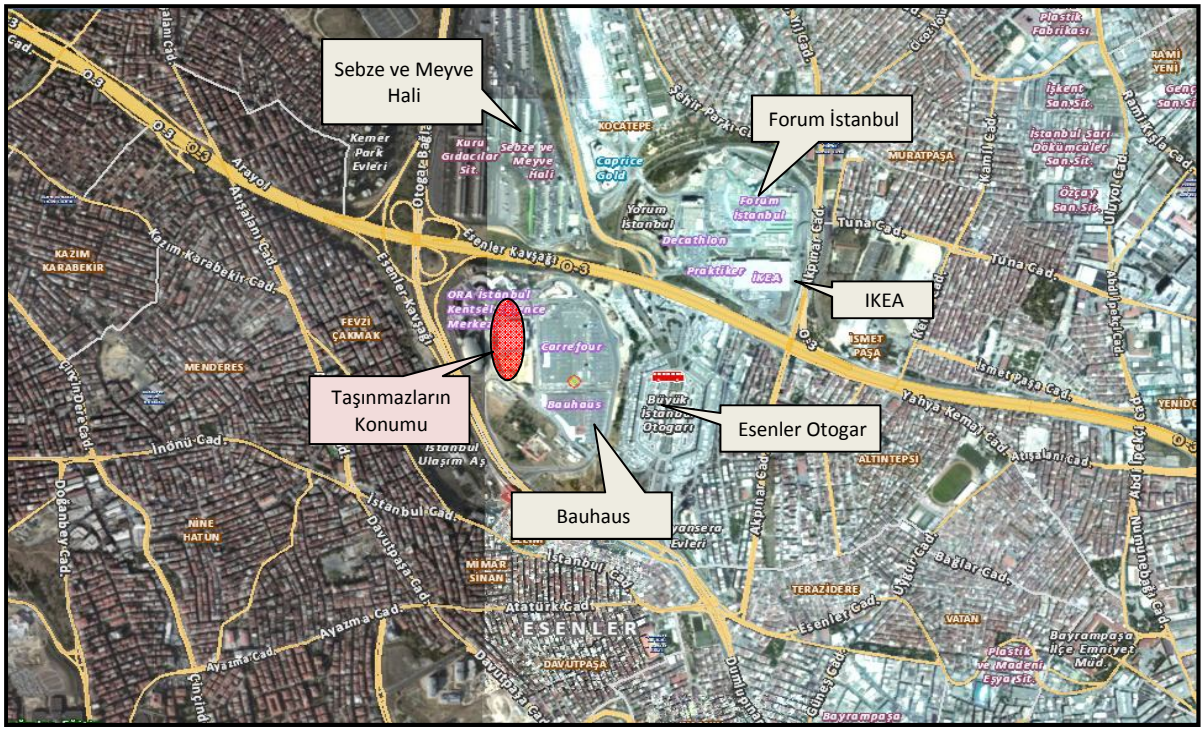
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan Hayattepe Projesi ve Metro Gross Market'tir. Hayattepe Projesi 2 kısımdan oluşmakta olup, I. Kısmında yer alan A, B, C blokları tamamlanmış ve oturum başlamıştır. II. kısmında D blok projelendirilmiş olup, henüz inşaat seviyelidir. Metro Gross Market parselin kuzeyinde I. ve II. kısım konut projesinin ortasında yer almaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

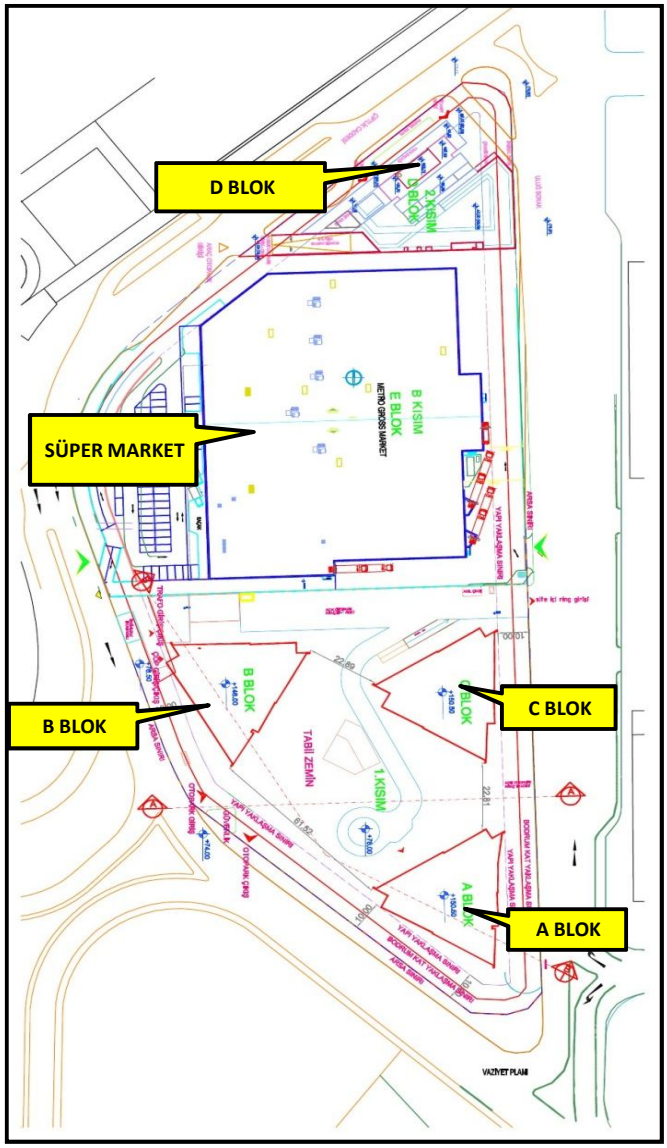
Değerleme konusu taşınmazlar Altıntepsi Mahallesi Çiftlik Caddesi üzerinde yer alan Hayattepe Projesi ve Metro Gross Market'tir. Taşınmazlar oldukça merkezi bir konumda yer almakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. Esenler Metro Durağına, Esenler Otogarına, İstanbul Forum Alışveriş Merkezi'ne yakın konumludur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar TEM Otoyolunun güneyinde yer almakta olup, ana arterlere yakın konumdadırlar. Ulaşım toplu taşıma veya özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Esenler metro istasyonundan ulaşım sağlanabilmektedir. TEM Otoyoluna yaklaşık 2 km., D-100 Karayoluna yaklaşık 6 km., Atatürk Havalimanına yaklaşık 16 km. mesafededir.


Sebze ve Meyve Hali
Forum İstanbul
IKEA
Taşınmazların Konumu
Esenler Otogar
Bauhaus

İstanbul Akvaryum
Finspor Forum İstanbul AVM
Ikea-bayrampaşa
Kemer Sk
Esenler Carrefour-Bauhaus
524/1
Taşınmazların Konumu
Gar Sk
Esenler Otogarı
Esenler Otogar
Esenler Otoparkı
Sinop Sk
Turan Sk
Yeni Sk
Cami Sk
Uludağ Sk
Fevzi Çakmak Cd (1. Cd)
Ferhat Paşa Cd (5. Cd)



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait mimari proje incelenmiştir. Projede konut projesi I. Ve II. Kısım olmak üzere iki kısımda belirtilmiştir. I. Kısımda A, B, C blokları ve II. Kısımda D bloğu yer almaktadır. Ayrıca, E blok olarak adlandırılmış (Metro Gross Market) bir adet süper market bloğu bulunmaktadır.

E blok, projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre bodrum ve zemin kat olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. Bodrum katında otopark, sığınak, teknik hacimler, su deposu, doktor odası, temizlik odası bulunmaktadır. Zemin katında süper market, depo, mal kabul, yönetim ofisleri vb. bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 19.280,51 m²'dir.

Projesine Göre E Blok (Süper Market Bloğu) Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri;

Kullanım Amacı	Yüzölçümü
Otopark	7.684,35 m²
Süper Market	8.473,16 m²
Sığınak	452,55 m²
Ortak Hisse	2.670,45 m²
TOPLAM	**19.280,51 m²**

A, B, C, D blokları Hayattepe Konut Projesi'ni oluşturmakta olup, son tadilat ruhsatına göre 106.244,28 m² inşaat alanından oluşaktadır. Projesine göre;
A blok, 3 bodrum, zemin, 23 normal kattan oluşmakta olup 171 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
B blok, 3 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmakta olup 206 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
C blok, 3 bodrum, zemin, 23 normal kattan oluşmakta olup 169 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
D blok, 4 bodrum, zemin, 12 normal kattan oluşmakta olup 66 adet konut nitelikli, 2 adet dükkan nitelikli, toplam 68 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok	Katlar	Alan
A - B - C BLOKLAR	3.bodrum	10.358,17 m²
	2.bodrum	10.085,46 m²
	1.bodrum	2.789,69 m²
A BLOK	Zemin Kat	1.010,72 m²
	1-2-…-9 Kat	9.189,00 m²
	10-11. Kat	2.042,00 m²
	12-13-…-23. Kat	12.252,00 m²
B BLOK	Zemin Kat	983,64 m²
	1-2-…-21. Kat	21.133,56 m²
	22. Kat	1.006,36 m²
C BLOK	Zemin Kat	969,52 m²
	1-2-…-9. Kat	8.814,06 m²
	10-11-…-23. Kat	13.710,76 m²
D BLOK	4.bodrum	1.499,16 m²
	3.bodrum	1.499,16 m²
	2.bodrum	1.499,16 m²
	1.bodrum	1.499,16 m²
	Zemin Kat	356,30 m²
	1-2-…-6. Kat	2.551,80 m²
	7-8-…-12. Kat	2.551,80 m²
	13. Kat	442,80 m²
E BLOK (Süper Market)	Bodrum-Zemin	19.280,51 m²
TOPLAM		**125.524,79 m²**

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik Konstrüksüyon
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	4A - 5A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzarası
Cephesi	:	4 cepheli

Deprem Bölgesi	1.Derece		2.Derece	X	3.Derece		4.Derece		5.Derece	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Hayattepe Projesinde A, B, C bloklar tamamlanmış olup oturum başlamıştır. Siteye 2 adet giriş bulunmaktadır. Açık otopark ve kapalı otopark imkanları mevcuttur. Site içerisinde sosyal tesis alanı bulunmaktadır. Sosyal tesilerde kapalı yüzme havuzu, kapalı basketbol sahası, fitness&spa, plates&yoga salonu, sauna&buhar odası, kafetarya, masa tenisi, masaj salonu, çocuk kulubü, kış bahçesi, amfi tiyatro, koşu parkuru gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır. Örnek daireler görülmüş olup, örnek dairelerin iç mekanlarında zaminler laminat parke, duvarlar saten boyalıdır. Mutfakta ankastre set bulunmaktadır. Peyzaj çalışmalarının büyük ölçüde tamamlandığı görülmüştür.

D blok inşaat çalışmaları devam etmekte olup, dışarından yapılan gözlemlerde 2 bodrum kat inşa edildiği görülmüştür.
E blok Metro Gross Market tarafından kullanılmakta olup, kullanım ihtiyacına göre iç mekanlarının dizayn edildiği görülmüştür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık $ 2,000 iken İstanbul'da $ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusudur.
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Bayrampaşa İlçesi

Bayrampaşa, İstanbul İlinin bir ilçesidir. Kuzeyde Gaziosmanpaşa, doğuda Eyüp, güneyde Zeytinburnu, batıda Esenler ile çevrilidir.

1970 yılında İstanbul nüfusunun %4.11'ini oluşturan Bayrampaşa, 2000 yılında %2.44'lük bir paya sahiptir.

Bayrampaşa ilçesi, nüfus yoğunluğu açısından, yıllara göre artan değerlere sahiptir. İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisidir. 1970 yılında yoğunluğu 130 ki/ha iken 2000 yılında 259 ki/ha yoğunluk değerine ulaşmıştır.

1970 öncesi tarıma dayanan bir ekonomisi olan Bayrampaşa, 1970 sonrası hızlı kentleşme ve yoğun göç sonucunda ekonomisi sanayi ve ticaret ağırlıklı bir ilçe oldu. İlçede yaşayanların bir kısmı ilçe dışında çalışırken, bir kısmı da esnaflık yapmakta ve sanayi kuruluşlarında çalışmaktadır. Ağır bir sanayisi olmayan Bayrampaşa'da, sanayi, yedek parça, otomobil tamiri, kalıpçılık, elektrik elektronik parça üretimi, hırdavat alet üretimi, plastik döküm, soğuk demir işlemesi, talaşlı üretim, tekstil gibi alanlara yönelmiştir. Tarımsal alan yoktur.

Ticarî alandadır. İlçenin eski hantal görüntüsünden modern bir görüntüye geçiş vardır Otogar'ın arkasına açılmış olan Carrefour ve Bauhaus, merkezde belediyenin yanında açılan Aquarium ilçenin ticari hayatını canlandırmıştır. Demirkapı Caddesi, Bayrampaşa'nın ticaret merkezi sayılabilir. Ayrıca yeni açılan IKEA semtin tanınmasına sebep olmuştur. 2009 yılının sonlarına doğru yapımı tamamlanan Forum İstanbul AVM hizmete açılmıştır.

Ayrıca İstanbul'un önemli mekanlarından olan Bayrampaşa Otogarı'da bu ilçededir.Ancak Esenler Merkezine ve çıkışı Esenler olduğundan Esenler Otogarı diye de geçmektedir ve genelde de Esenler Otogarı denir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.
2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan br hal seyreden konut sektör seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.
2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Resmi kurumlarda değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Merkezi bir konumda yer almaktadırlar.
* Kat irtifakı kurulmuştur.
* Sosyal olanakları olan, nitelikli bir projedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* D blok inşaatı henüz devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Arsanın değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Projenin değerinin belirlenmesinde ise Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları) Yöntemi ve Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **RE/MAX PRIME**
TEL 1 ; 0 507 680 80 40
ALINAN BİLGİ

Esenler Otogarı yanı, otobana cepheli olduğu beyan edilen, kottan dolayı 3 bodrum kat inşa edilebildiği belirtilen 3100 m², E=1.50, ticaret imarlı arsa için 15.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3100 .-M²	15.000.000 .-TL	4.839 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **UÇAR EMLAK**
TEL 1 ; 0 533 399 55 76
TEL 2 ; 0
ALINAN BİLGİ

Bayrampaşa Belediyesi'ne yakın olduğu beyan edilen E=3.00, ticaret+turizm imarlı, 5000 m² arsa için 16.500.000.-EURO istenildiği bilgisi edinilmiştir. (EURO=2.8.-TL)

SATILIK	5000 .-M²	46.200.000 .-TL	9.240 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **EVİM GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 212 595 06 26
ALINAN BİLGİ

Bayrampaşa'da Titanic Otel'e yakın olduğu beyan edilen, üzerinde tek katlı eski bir fabrika bulunduğu belirtilen 2000 m²,E=2.00, ticaret+hizmet imarlı arsa için 6.500.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	2000 .-M²	14.300.000 .-TL	7.150 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **BUKET İNŞAAT**
TEL 1 ; 0 212 659 32 02
ALINAN BİLGİ

Esenler Otogarı yanı, otobana cepheli olduğu beyan edilen, 3605 m², E=1.50, ticaret imarlı arazi için 9.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	3605 .-M²	19.800.000 .-TL	5.492 .-TL/M²

Satılık Daire Emsalleri

1 - EMLAKÇILAR

HAYATTEPE PROJESİ EMSAL TAŞINMAZLAR				
Konut Tipi		**Alan**	**İstenilen Değer (TL)**	**Birimm² Değeri**
1+1	MİN	53	280.000	5.283
	MAX		350.000	6.604
1+1	MİN	54	305.000	5.648
	MAX		360.000	6.667
1+1	MİN	56	320.000	5.714
	MAX		355.000	6.339
1+1	MİN	59	310.000	5.254
	MAX			
1+1	MİN	66	330.000	5.000
	MAX		404.000	6.121
1+1	MİN	84	335.000	3.988
	MAX		455.000	5.417

Konut Tipi		**Alan**	**İstenilen Değer (TL)**	**Birimm² Değeri**
2+1		104	550.000	5.288
2+1		114	520.000	4.561
2+1		116	550.000	4.741
2+1		118	560.000	4.746
2+1		130	650.000	5.000
2+1		140	545.000	3.893
3+1	MİN	150	695.000	4.633
	MAX		750.000	5.000
3+1	MİN	154	725.000	4.708
	MAX		750.000	4.870
4+1	MİN	238	1.060.000	4.454
	MAX		1.150.000	4.832

SATIŞ OFİSİ

HAYATTEPE PROJESİ EMSAL TAŞINMAZLAR				
Konut Tipi		**Alan**	**İstenilen Değer (TL)**	**Birimm² Değeri**
1+1	MİN	66	398.500	6.038
	MAX	85	485.500	5.712
2+1	MİN	114	581.500	5.101
	MAX	131	715.500	5.462
3+1	MİN	154	815.000	5.292
	MAX	210	999.500	4.760
4+1	MİN	237	1.082.000	4.565
	MAX	240	1.134.000	4.725

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **SERAP GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 212 538 38 35
TEL 2 ; 0
ALINAN BİLGİ

Forum İstanbul'un yanında konmulu Yorum İstanbul Evleri'nde 11. katta konumlu, 2+1, 125 m² olarak pazarlanan daire için 645.000.-TL, 9. katta yer alan 3+1, 135 m² olarak pazarlanan daire için 785.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	125 .-M²	645.000 .-TL	5.160 .-TL/M²
SATILIK	135 .-M²	785.000 .-TL	5.815 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **CENTURY 21**
TEL 1 ; 0 212 500 00 00
ALINAN BİLGİ

Forum İstanbul'un yanında konmulu Yorum İstanbul Evleri'nde 3. katta konumlu, 2+1, 143 m² olarak pazarlanan daire için 650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	143 .-M²	650.000 .-TL	4.545 .-TL/M²

Kiralık Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **TAMYAPI EMLAK**
TEL 1 ; 0 212 481 40 90
ALINAN BİLGİ

Bayrampaşa Terazidere'de 20-25 yıllık olan her katı 800 m², 2 katlı, toplam 1600 m², üretim ve depolamaya uygun bina için 25.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	1600 .-M²	25.000 .-TL	16 .-TL/M²/AY

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **MEDYA GAYRİENKUL**
TEL 1 ; 0 212 485 16 62
TEL 2 ; 0
ALINAN BİLGİ

Bayrampaşa Rami Gıda Toptancıları önünden Gaziosanpaşa'ya giden cadde üzerinde olduğu beyan edilen 8 katlı, topla 6000 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan plaza için 75.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	6000 .-M²	75.000 .-TL	13 .-TL/M²/AY

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **BAYILLI EMLAK**
TEL 1 ; 0 531 895 94 02
ALINAN BİLGİ

Esenler otogara yakın mesafede olduğu beyan edilen, ana cadde üzerinde, 7 katlı, asansörlü, 2000 m² kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan 15-20 yıllık bina için 25.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bina cam giydirmedir.

KİRALIK	2000 .-M²	25.000 .-TL	13 .-TL/M²/AY

4- Beyan Eden Kişi, Kurum **TURYAP**
TEL 1 ; 0 212 563 78 33
ALINAN BİLGİ

Bayrampaşa Eski Edirne Asfaltında metro istasyonunun önünde konumlu olduğu beyan edilen bodrum+5 kat toplam 1200 m² alanlı olarak pazarlanan 2 yıllık bina için 22.000.-TL kira bedeli sitenildiği bilgisi edinilmiştir. Binanın giriş ve bodrum katı dükkan kullanımlıdır.

KİRALIK	1200 .-M²	22.000 .-TL	18 .-TL/M²/AY

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (524 ADA 1 PARSEL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		15.000.000	14.300.000	19.800.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	32.676,84m²	3.100	2.000	3.605
BİRİM M² DEĞERİ		4.839	7.150	5.492
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI		E: 1.50	E: 2.00	E: 1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 2.00	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON		Ticaret	Ticaret+Hizmet	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	-23%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**5.200**	**4.718**	**5.541**	**5.355**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsanın imar koşullarına göre emsal taşınmazlarla karşılaştırılması yapılmıştır. Taşınmazların ulaşılabilirliklerinin yüksek olması, parsel üzerinde nitelkli proje geliştirmeye elverişli imar koşulları olması, merkezi noktalara yakın olması gibi özellikleri dikkate alınarak arsa birim m² değeri olarak 5.200.-TL/m² değer öngörülmüştür.
Metro Gross Market'in arsa payı 20110/100000 olup arsa payına düşen arsa miktarı ~6.400,69 m²'dir. Kat irtifakı kurulmuş olması nedeniyle arsa yüzölçümü arsa payları oranında Konut Projesi ve Market olarak ayrılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ (524 ADA 1 PARSEL)			
Toplam Brüt Alanı	**Birim Değer**	**Arsa Değeri (TL)**	**Arsa Değeri ($)**
31828,39 m²	5.200 TL/m²	165.507.628 TL	71.339.495 $
Metro Gross Market Arsa Değeri (~6.400,69 m² için)		**33.283.584 TL**	**14.346.372 $**
Hayattepe Konut Projesi Arsa Değeri (~125.427,70 m² için)		**132.224.044 TL**	**56.993.122 $**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

524 ada 1 parsel üzerinde A, B, C, D konut blokları ve E blok (market bloğu) projelendirilmiştir. E blok Metro Gross Market tarafından kullanılmakta olup, yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Değer takdir edilirken konut projesi ve Metro Gross Market ayrı ayrı değerlendirilmiştir.
2014 yılı, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre V.A (Yapı yüksekliği 51,50 metreyi aşan yapılar) yapı sınıfı birim maliyeti 1.150.-TL/m² ve IV.A (Büyük alışveriş merkezleri) yapı sınıfı birim maliyeti 700.-TL/m²'dir. Projenin niteliği dikkate alınarak Konut Projesi için 1.150.-TL/m², Market Bloğu için 1.200.-TL/m² inşaat birim maliyet öngörülmüştür.

Belirlenen birim değerlere Mimari ve Mühendislik Bedeli, Diğer Giderler bedeli ilave edilmiştir.
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 5'i oranında varsayılmıştır.
Diğer Giderler, toplam inşaat maliyetlerin % 5'i oranında varsayılmıştır.
Çevre düzenleme maliyeti toplam yapı maliyetinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.

METRO GROSS MARKET DEĞER TESPİTİ

Metro Gross Market yapı kullanma izin belgesine göre 19.280,51 m² inşaat alanına sahiptir. İnşaat maliyetine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki gibidir.

Metro Gross Market İnşaat Maliyeti		
Kapalı Alan (M²)		19.280,51
Birim Maliyet (TL/M²)		1.200,00
Mimarlık ve Mühendislik Maliyeti	5%	60,00
Diğer Giderler	5%	60,00
Giydirilmiş Birim Maliyet		1.320,00
Market Tamamlanma Maliyeti (TL)		25.450.273,20
Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)	15%	3.817.540,98
Toplam Maliyet (TL) (Aşınma Paysız)		29.267.814,18
Aşınma Payı (TL)	3%	878.034,43
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyetleri	15%	4.390.172,13
TOPLAM MALİYET (TL)		32.779.951,88

METRO GROSS MARKET ARSA DEĞERİ	33.283.584 TL	14.346.372 $
METRO GROSS MARKET YAPI DEĞERİ	32.779.952 TL	14.129.290 $
TAHSİSLİ ARAZİ KULLANIM HAKKI DEĞERİ*	18.156.966 TL	7.826.279 $
TOPLAM (ARSA + BİNA) DEĞERİ	84.220.502 TL	36.301.941 $

*Yönetim Planı ile Metro Gross Markete 15.130 m² arsa tahsis edilerek kullanım hakkı verilmiştir. Yönetim planına göre arsa payına düşen ~6.400,69 m² arsanın haricinde ~8.729,31 m² arsa kullanım hakkı bulunmaktadır. Tahsis edilen bu alan piyasa arsa değerinin %40'ı oranında taşınmaza değer katacağı öngörülerek değere *"tahsisli arazı kullanım hakkı değeri"* olarak eklenmiştir. Aynı oran Hayattepe konut projesine eksi değer olarak yansıtılmıştır.

HAYATTEPE KONUT PROJESİ DEĞER TESPİTİ
Projenin inşaat maliyetleri ve diğer maliyetlere ilişkin yapılan hesaplamalar aşağıdaki gibidir.

Hayattepe Konut Projesi İnşaat Maliyeti		
Kapalı Alan (M²)		106.244,28
Birim Maliyet (TL/M²)		1.150,00
Mimarlık ve Mühendislik Maliyeti	5%	57,50
Diğer Giderler	5%	57,50
Giydirilmiş Birim Maliyet		1.265,00
Konut Projesi Tamamlanma Maliyeti (TL)		134.399.014,20
Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)	15%	20.159.852,13
Toplam Maliyet (TL) (Aşınma Paysız)		154.558.866,33
Aşınma Payı (TL)	0%	0,00
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyetleri	15%	23.183.829,95
TOPLAM MALİYET (TL)		177.742.696,28

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (Hayattepe Projesi)
Projenin tamamlanması halinde oluşması beklenen değer aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti					
Projedeki Blok Adı	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (M²)		Giydirilmiş Birim Maliyeti (TL/M²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)
A, B, C BLOK	V.A	94.344,94	x	1265,00	119.346.349,10
D BLOK	V.A	11.899,34	x	1265,00	15.052.665,10
Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)				15%	20.159.852,13
Proje Geliştirme Maliyeti ve Girişimci Karı (TL)				15%	23.183.829,95
TOPLAM MALİYET					177.742.696,28 TL

HAYATTEPE PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		
Hayattepe Konut Projesi ARSA DEĞERİ	132.224.044 TL	00.000 $
Hayattepe Konut Projesi YAPI DEĞERİ	177.742.696 TL	76.613.231 $
METRO GROSS MARKET'E TAHSIS EDILEN DEGER FARKI	- 18.156.966 TL	-7.826.279 $
Hayattepe Konut Projesi TOPLAM DEĞERİ	291.810.000 TL	68.786.953 $

A, B, C bloklar tamamlanmış olup, bu bloklar 94,344,94 m² için kısmı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.
D blok ise 2 bodrum kat seviyesinde inşaat halindedir. Yapılan gözlemler doğrultusunda tamamlanmışlık seviyesi %15 olarak kabul edilmiştir. Ruhsat belgesindeki toplam inşaat alanı ile kısmı yapı kullanma izin belgesindeki inşaat alanları ve projeler incelendiğinde D blok inşaat alanı 11.899,34 m²'dir. A, B, C bloklarda peyzaj çalışmaları tamamlanmış olup, D bloğun toplam inşaat alanı içerisindeki payı oranında *çevre düzeni ve peyzaj maliyeti*nin de %95 oranında tamamlandığı öngörülmüştür. Bu durumda gerçekleşmiş inşaat maliyetleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti				
Projedeki Blok Adı	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)		Bitmişlik Oranı	Tamamlanmış İnşaat Maliyeti (TL)
A, B, C BLOK	119.346.349,10 TL	x	100%	119.346.349,10
D BLOK	15.052.665,10 TL	x	15%	2.257.899,77
Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)			95%	19.151.859,52
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti (TL)			95%	22.024.638,45
GERÇEKLEŞMİŞ TOPLAM MALİYET				162.780.746,84 TL

HAYATTEPE PROJESİNİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ		
Hayattepe Konut Projesi ARSA DEĞERİ	132.224.044 TL	56.993.122 $
Hayattepe Konut Projesi YAPI DEĞERİ	162.780.747 TL	70.164.115 $
METRO GROSS MARKET'E TAHSİS EDİLEN DEGER FARKI	- 18.156.966 TL	-7.826.279 $
Hayattepe Konut Projesi TOPLAM DEĞERİ	276.848.000 TL	119.330.959 $

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Bağımsız bölüm brüt alanları esas alınarak daire ve dükkan satılabilir alanları hesaplanarak nakit akışları hazırlanmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Firmadan alınan bilgilere göre, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde A, B, C blokları tamamlanmış, D bloğu inşa edilmekte olan Hayattepe Konut Projesi kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanı 78.040 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanın 72.740 m²'si A, B, C blokların satışa esas alanları olup, kalan 5.300 m² satılabilir alan D bloktadır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Geçmiş dönemde konutların %67,40'ının satıldığı bilgisi alınmıştır.Gelecek dönemlerde konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %20'sinin, 2.dönemde %5'unun, 3.dönemde ise %7,60'ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Dükkan türlerinde ünitelerin 1.dönemde %0' ının, 2.dönemde %50'sinin, 3.dönemde ise %50'sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Geçmiş dönemlerde elde edilen hasılatlarda ortalama konut birim değeri 3.800.-TL/m²'dir. Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.300.-TL/M² ile gerçekleşeceği, dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 10.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır. Ayrıca satış ve pazarlama giderlerinin toplam hasılatın %3'ü oranında olacağı öngörülmüştür.
İndirgeme oranı %11,00 olarak öngörülmüştür.
D blok inşaat çalışmaları devam etmekte olup bitmişlik oranı %15 olarak kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri hesaplamlarında D bloğa ait toplam inşaat maliyetinden gerçekleşmiş inşaat maliyeti çıkarılarak kalan inşaat maliyeti hesaplanmıştır. D bloğun 1 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülerek D blok inşaat maliyetleri ve çevre düzeni maliyetleri 1. dönem giderlerinde belirtilmiştir.

D Blok Toplam İnşa Maliyeti	15.052.665
D Blok Gerçekleşen İnşa Maliyeti	2.257.900
D Blok Kalan İnşa Maliyeti	12.794.765

Çevre Düzenlemesi & Peyzaj Maliyeti	20.159.852
Gerçekleşen Maliyet	19.151.860
Kalan Maliyet	1.007.993

TOPLAM KALAN İNŞAAT MALİYETİ	**13.802.758**

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Hayattepe Konut Projesi için düzenlenmiş olan Nakit Akışı Tablosu (INA Tablosu) Ek.3'te sunulmuştur.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE HAYATTEPE KONUT PROJESİ DEĞERİ	**282.528.883 TL**	**121.779.691 $**

Metro Grosmarket Sözleşme Koşulları

Metro Gross Market'e ait 27.03.2012 tarihli Kira Tadil Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşemeye göre;
Kiracı: Metro Grosmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi
Kiralayan: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Sözleşmenin Konusu: Kiracı, sözleşmeye ilişik Ek 1-A ve Ek 1-B'de gösterilen ve ekli krokide/vaziyet planında işaretli olup vaziyet planı notlarında açıklanan kiralanan alanların tamamını yine iş bu kira sözleşmesinde belirtilen hüküm ve şartlar ile kiralanmıştır.
Sözleşmenin Süresi: Kiracı inşaat sözleşmesinde belirtildiği üzere kiralanan alanların inşaatını kiraya verenden kaynaklanan bir durum olmadıkça inşaat ruhsatının alınmasından ve hipermarket arsasının teslimi tarihinden itibaren (hangisi daha geç ise otarihten itibaren) en geç 6 ay sonunda tamamlayıp kiraya verene teslim edecektir. Kiracı inşaatın teslimi ile birlikte inşaata ilişkin kiracının SGK dosyasını kapadıktan sonra inşaatın yapı kullanma izin belgesi alınmasına ilişkin olduğu yönünde kiraya verene bildirimde bulunacaktır. Kiraya veren söz konusu bildirim tarihinden itibaren 15 gün içerisinde iskan ruhsatını alacaktır.
Kira süresi 30 yıldır.

Kira Bedeli: Kira başlangıç tarihi itibariyle her tam kira yılı için kiralanan alanların yıllık kira bedeli katma değer vergisi hariç 1.800.000.-EURO'dur. Kiracı 7. kira yılından itibaren başlamak üzere ve kira sözleşmesi süresi sonunda kadar kira bedellerini aylık olarak ve aynen EURO olarak ödeyecektir. Taraflar, ilk 6 yılın kirasının KDV hariç 10.800.000.-EURO olarak ödeneceği, 7. yılın kira bedelinin ise ilk 6 yıl kira bedelinin kümülatif olarak Avrupa Komisyonu'na bağlı Avrupa İstatistik Ofisi Euro Bölgesi için senelik olarak açıklanan tüketici fiyat endeksi oranında arttırılmak sureti ile hesaplanacağı konusunda mütabakata varmışlardır.

Bakım ve Onarımlar: Kiralanan alanların ve kiralanan alan içerisindeki yapısal tüm bakım, onarım işleri ve ayıpların giderilmesi ve onarılması kiracının sorumluluğundadır. Buna karşın kiralanan alan içerisindeki demirbaşın yapısal tüm bakım, onarım işleri kiralanan alanların dış yüzeylerindeki doğal olaylardan veya mutad kullanımdan kaynaklanan eskime ve yıpranmadan doğan sorumluluk söz konusu eskime ve yıpranmanın makul sürelerde olması kaydıyla kiraya verene aittir.

Metro Grosmarket'e İlişkin Kabuller

* 2012 yılında ruhsatı alınmış olan taşınmazın ilk 6 yıl 1.800.000.-EURO kira verdikten sonra, 7. kira artış oranı %4 olarak kabul edilmiştir.
* Para birimi olarak EURO kullanılmış olup indirgeme oranı %7,5 olarak öngörülüştür.
* Kapitalizasyon Oranı %9 olarak öngörülmüştür.
* Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

METRO GROSMARKET'İN NAKİT AKIŞI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)	Toplam Değeri ($)
19280,51 m²	4.117,16	79.380.877 TL	34.215.895 $

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımlarının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu binanın değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yöntemi yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;**

METRO GROSMARKET'İN TOPLAM DEĞERİ	**84.220.502,28 TL**
METRO GROSMARKET'İN TOPLAM DEĞERİ	**36.301.940,64 $**

HAYATTEPE KONUT PROJESİ'NİN TOPLAM DEĞERİ	**276.848.000,00 TL**
HAYATTEPE KONUT PROJESİ'NİN TOPLAM DEĞERİ	**119.330.958,81 $**

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

METRO GROSMARKET'İN TOPLAM DEĞERİ	**79.380.877,34 TL**
METRO GROSMARKET'İN TOPLAM DEĞERİ	**34.215.895,40 $**

HAYATTEPE KONUT PROJESİ'NİN TOPLAM DEĞERİ	**282.528.883,09 TL**
HAYATTEPE KONUT PROJESİ'NİN TOPLAM DEĞERİ	**121.779.690,99 $**

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

524 ada 1 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, A, B, C ve E bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Ancak kat mülkiyetinin tesis edilmemiş olması nedeniyle taşınmazlar "proje" olarak değerlendirilmiş olup bağımsız bölüm bazında değer takdiri yapılmamıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

524 ada 1 parsel üzerinde yer alan tüm bloklar için yapı ruhsatı alınmıştır. İnşaatı tamamlanmış olan A, B, C, E bloklar için yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. D blok inşaatı devam etmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Metro Grosmarket için kira tespit çalışması yapılmıştır.
Metro Grosmarket'e ait kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre 2015-2016 yılı yıllık toplam kira bedeli 1.800.000.-EURO+KDV 'dir.

	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM ($)	19.280,51	183.621	9,52	2.203.448
TOPLAM (TL)	19.280,51	426.000	22,09	5.112.000

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu binalar için ayrıca emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

KİRALIK BİNA EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (METRO GROSMARKET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		25.000 - BENZER 0%	75.000 BENZER 0%	22.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	19280,51 m²	1.600 16 KÜÇÜK -20%	6.000 13 KÜÇÜK -20%	1.200 18 KÜÇÜK -20%
YAPIM YILI **YAPIM YILINA DÜZELTME**		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPI NİTELİĞİ **YAPI NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME**		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		45%	45%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m²)	**19**	**23**	**18**	**17**

	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM ($)	19.280,51	157.901	8,19	1.894.809
TOPLAM (TL)	19.280,51	366.330	19,00	4.395.956

Yapılan incelemelerde binaların nitelikleri, alanları, arsa alanları, konumları vb. durumlarına birebir emsal olacak kiralık mülke rastlanmamıştır. Plaza tipi, daha ufak ölçekli bina emsalleri ile karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Bulunan 2 farklı değer arasında farklılık olduğu görülmektedir.
Müşteri şirketten edinilen ve sözleşemeleri bulunan kira değerlerinin gerçeği daha çok yansıttığı kanaatına ulaşılmış olup, sonuç kısmında bu değer takdir edilmiştir.

6.5.6 - 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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; 524 ada 1 parselde yer alan taşınmazlardan A, B, C, E bloklar için yapı ruhsatları alınmış, inşaatlar tamamlanarak yapı kullanma izin belgeleri de alınmış durumda olup kat mülkiyeti henüz kurulmamış- cins tashihi yapılmamıştır. D blok ise inşaat devam etmekte olup yapı ruhsatı alınmış kat irtifakı kurulmuş olup, yapı kullanma izin belgesi alınmamış durumda olup kat mülkiyeti henüz kurulmamış- cins tashihi yapılmamıştır. Anılan nedenlerden dolayı Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın "Proje" portföyünde yer almasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;
524 ada 1 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "*proje*" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazlardan

Hayattepe Konut Projesi Toplam Değeri İçin

276.848.000 .-TL

(İki Yüz Yetmiş Altı Milyon Sekiz Yüz Kırk Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

326.680.640 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Metro Gross Market Toplam Değeri İçin

84.220.502 .-TL

(Seksen Dört Milyon İki Yüz Yirmi Bin Beş Yüz İki Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

99.380.193 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Metro Gross Market Aylık Kira Değeri İçin

426.000 .-TL

(Dört Yüz Yirmi Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

502.680 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

1 USD = 2,3200 .-TL 1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı

Serdar ETİK
Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı

A.Ali YERTUT
Lisans No: 400544

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