

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAĞCILAR İLÇESİ'NDE
YER ALAN
İŞ İSTANBUL 34 PLAZA
(26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
RAPOR NO	OZAK-1410002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (BİNA)
DEĞERLEME ADRESİ	İŞ İSTANBUL PLAZA, BAĞLAR MAHALLESİ OSMANPAŞA CADDESİ NO:95 BAĞCILAR/İSTANBUL
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 Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi-Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre
- Ek 3** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi-Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre
- Ek 4** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 7** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 8** - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 9** - 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

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 26 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1 D:18 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 26 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor 31.12.2014 tarih OZGY-1410002 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır. Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İstanbul
İlçesi : Bağcılar
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : Kirazlı
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F21C22D2B
Ada No : 3138
Parsel No : 12
Alanı : 6.586,09
Vasfı : 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Sınırı :
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Blok No : -
Bağ. Böl. No : Ektedir
Niteliği : Ektedir
Kat No : Ektedir
Arsa Payı : Ektedir
Sahibi : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 823
Cilt No : Ektedir
Sayfa No : Ektedir
Tapu Tarihi : 13.01.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 15.10.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak:

İrtifak Hanesi:

* M: Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1.114,-m² kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(TEDAŞ) Lehine İrtifak Hakkı (Başlama Tarih:11/10/2005, Bitiş Tarih:11/10/2005-Süre:-) (11/10/2005 Tarih ve 17162 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)

Beyanlar Hanesi:

*Yönetim Planı: 10/01/2011

*Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.12.2011/23707 Yev.)

Şerhler Hanesi:

* 99,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kire şerhi) (17.03.2010 / 5080 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)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

05.11.2014 tarihinde; Bağcılar Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bağlar Mahallesi 3138 ada 12 parsel sayı taşınmaz; 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında bahçe mesafeleri içinde KAKS: 2.00 yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanında (MİA-1) kalmaktadır. Söz konusu parsel Enerji Nakil Hattından etkilenmekte olup, ilgili kurumdan (BEDAŞ) görüş alınmadan irtifa belirlenemez.

Değerleme konusu parseli ilgilendiren yapılaşma koşulları şu şekildedir:

1) Bu alanlarda uluslararası şirketler ve medya yönetim binaları, iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, kirlenmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon vb. iş kolları yer alabilir.

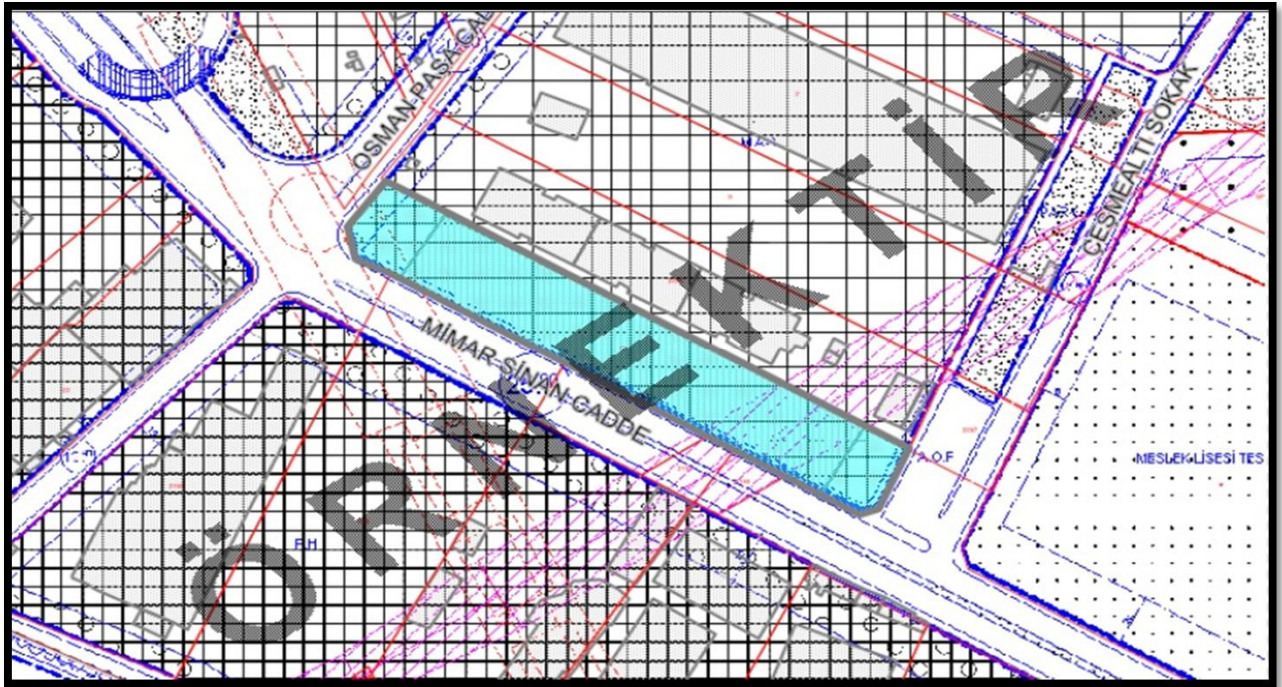
2) 1.000 m² den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır.

3) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks KAKS: 2.00 uygulanır. Merkezi İş Alanları-1 (MİA-1) alanlarında avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.

Belediyesinden edinilen bilgiye göre; parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir. Parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapı bulunduğundan, bu durum yapıyı etkilememektedir.

**Plan notları ekte sunulmuştur.*

Son üç yıl içerisinde imar koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

19.08.2010 tarih E328 nolu tadilat ruhsatı alınmıştır. İlk ruhsatı 15.09.2004 tarih 20045088 noludur.

13.05.2011 tarih A002 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

07.06.2009 tarih 2009J532 nolu onaylı mimari projesi Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. (20095057 sayılı tadilat projesinin tadilatıdır.)

RUHSAT BİLGİLERİ					
	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
YAPI RUHSATI	19.8.2010	15.9.2004	26	4A	26.700,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	13.5.2011	26.12.2008	26	4A	26.700,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemesi yapılan Özak Gayrienkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan taşınmazlar kat mülkiyetli olup, '3 bodrum, zemin 9 normal katlı betonarme ve arsası' olarak cins tashihi yapıлып yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlardan Bağcılar ilçesinde bulunan İş İstanbul 34 projesinin yapı denetim ile ilgili işleri Park Yapı Denetim Ltd. Şti. isimli firma tarafından gerçekleştirilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 244DS2D pafta, 3138 ada, 12 parsel numarasında kayıtlı, 6.586,09 m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlanmış olan "İş İstanbul 34 Plaza"dır.

İş İstanbul 34 projesi; mimari projesi'ne göre 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere, toplam 13 kattan oluşmakta olup Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre toplam brüt kapalı alanı 26.700 m²'dir. Betonarme sistemde inşa edilmiş olan binanın dış cephesi ısı ve güneş kontrol kaplamalı sliken cam giydirmedir.

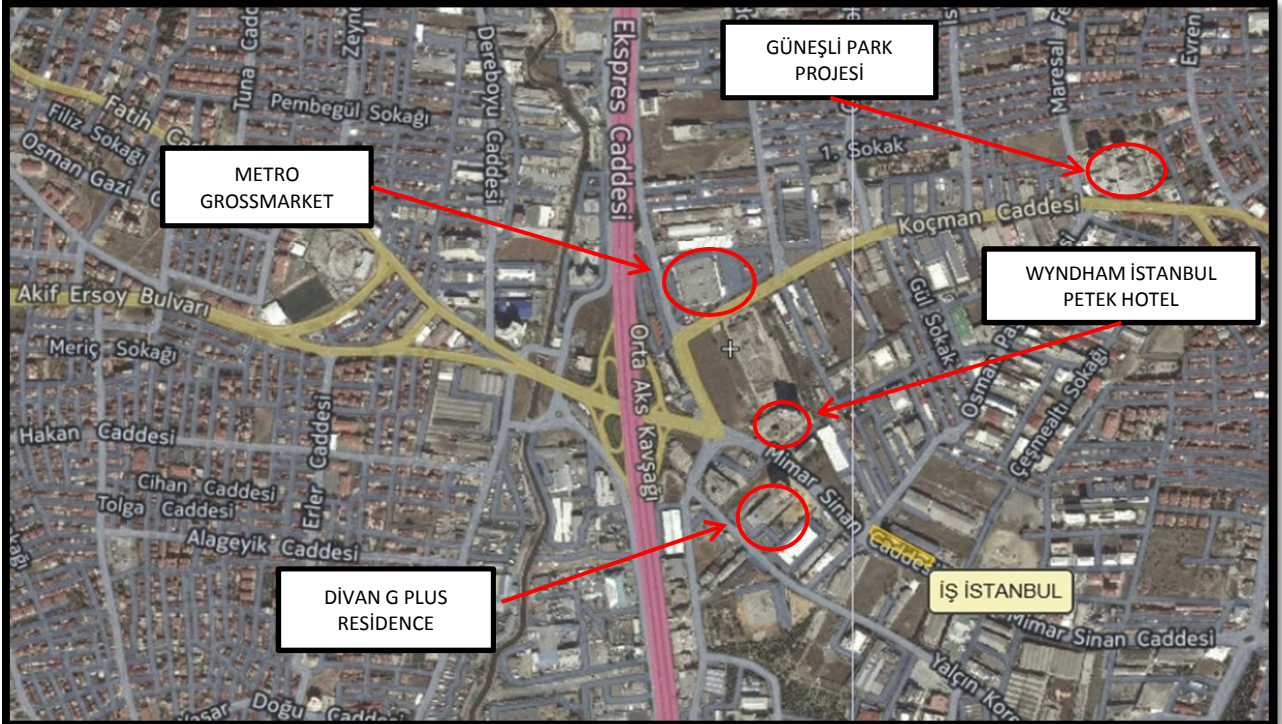
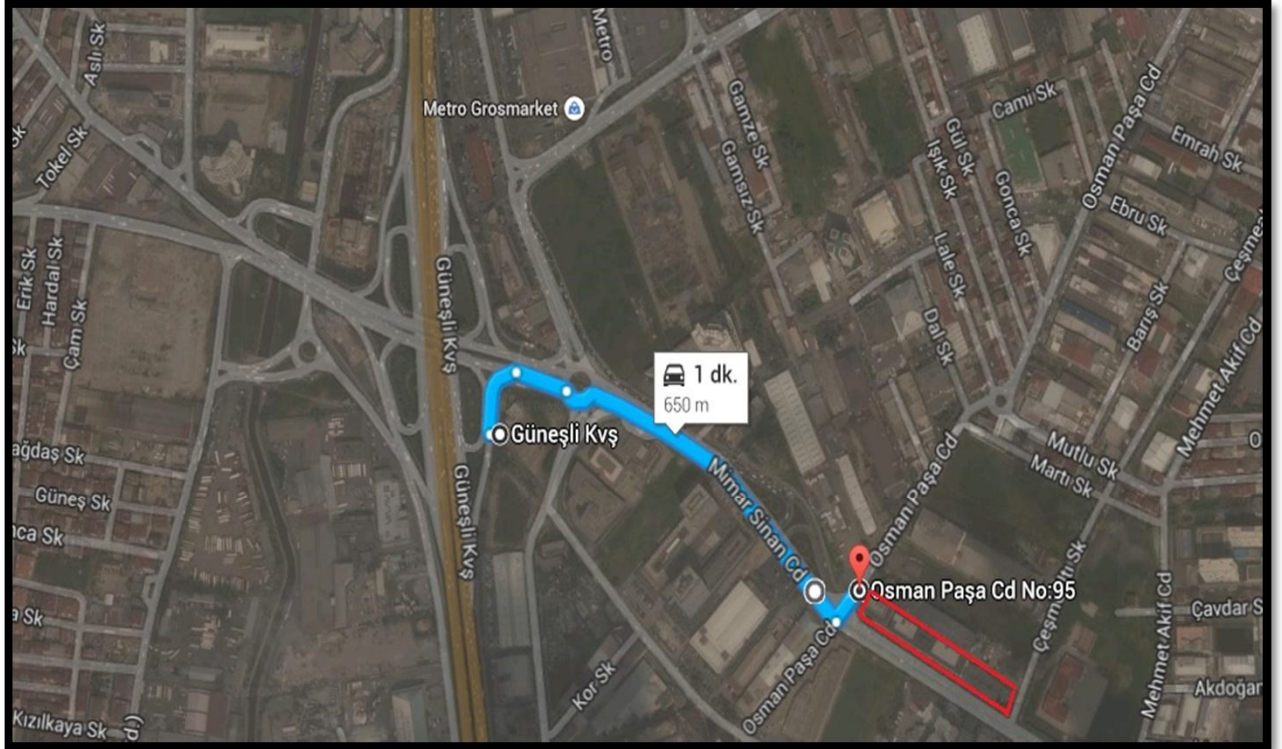
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölge merkezi iş alanı ve prestij bölgesi olarak ilan edilmiş olup, bölgede bulunan eski fabrika tarzında yapıların yerine lüks ofis, plaza, otel gibi nitelikli yapıların yapıldığı ve gelişmesi hızlı olan bir bölgedir. Tem otoyolu ile E-5 karayolu arasında bağlantı yolu olan Basın Ekspres Caddesine yakın konumdadır. Yanında Divan G Plus Residence, karşısında Wyndham İstanbul Petek Otel bulunmaktadır. Yakınında Keleşoğlu Ve Güneşli Projesi, Sur Yapı Koridor Projesi, İstwest gibi nitelikli projeler bulunmaktadır. Metro Grosmarket yakınında bulunan donatı birimidir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Havaalanı istikametinden Basın Ekspres yolundan Güneşli kavşağından çıkılarak Mimar Sinan Caddesine ulaşılır. Yaklaşık 600 m. ilerde sol cephede Mimar Sinan Caddesi ile Osmanpaşa Caddesi kesişiminde köşe konumunda konumlu olan yapı Mimar Sinan Caddesine yaklaşık 200 m. cephesi bulunmaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaz incelenen projesine göre 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere, 13 kattan oluşmakta olup toplam brüt kullanım alanı 26.700 m²'dir. Betonarme sistemde inşa edilmiş olan binanın dış cephesi ısı ve güneş kontrol kaplamalı sliken cam giydirmedir.

Osmanpaşa Caddesinden zemin kattan girişi sağlanan mevcutta A Blok (ofis girişlerinin sağlandığı) olarak isimlendirilen, Mimar Sinan Caddesine cepheli ve mevcutta B Blok olarak isimlendirilen ve Çeşmealtı Sokağı'na cepheli mevcutta D olarak isimlendirilen blok olmak üzere 3 ana kapıdan sağlanmakta olup, bina mevcutta A, B, C, D ve E olmak üzere 5 blok olarak tasarlanmıştır. 3. Bodrum kat kısmi olup, binanın sadece E blok kısmını kapsamaktadır. Bu katta sığınak alanı ve 28 araçlık otopark bulunmakta olup kullanım alanı 1.825,16 m² dir. 2. bodrum katta mekanik, tesisat, 121 araçlık otopark ve yemekhane bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı 5.315,90 m² dir. 1. Bodrum katta 97 araçlık otopark, ortak alan ve giriş bölümü bulunmakta olup kullanım alanı 4.132,36 m² dir. Zemin katta projesine göre giriş bölümü, restaurant ve 4 adet konfeksiyon atölyesi bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı 3.013,04 m² dir. Mevcutta zemin katında ve 1. bodrum katının bir kısmında banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 1. normal katında 4 adet konfeksiyon atölyesi bulunmakta olup, kullanım alanı 2.972 m² dir. 2. normal katında 3 adet konfeksiyon atölyesi ve spor alanı (1.155 m²) bulunmakta olup, kullanım alanı 2.972 m² dir. 3. normal katında 2 adet konfeksiyon atölyesi ve tesisat odası bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1313 m² dir. 4.....9. normal katlarda 2'şer adet konfeksiyon atölyesi bölümleri bulunmakta olup, her katın kullanım alanı 830 m² dir. Ana taşınmaz toplamda 1 adet restaurant, 25 adet konfeksiyon bölümleri bulunmakta olup, 26 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ana taşınmazın toplam kullanım alanı 26.700 m² dir.

Taşınmazın ana girişi Osman Paşa Caddesi'nden sağlanmakta olup, kot farkından dolayı 1. Bodrum kattan giriş ise Mimar Sinan Caddesi'nden sağlanmaktadır. Bu sebeple, 1. Bodrum kat, Mimar Sinan Caddesi'ne göre zemin kat konumunda olup, uygulamada mimari projesine aykırı olarak mağaza/perakende katı olarak düzenlenmiş ve hali hazırda boş durumda olup kiraya verilmeye çalışmakta olduğu gözlemlenmiştir. Zemin katında bulunan restaurant olarak bölümün mevcutta banka şubesi, konfeksiyon atölyesi olarak kullanılan bölümün ofisler olarak kullanılmakta olduğu ve kiraya verilmeye çalışılmaktadır. Çatı katında teras kısmına kapalı alan yapıldığı ve bu alanın ofis olarak kullanıma uygun hale getirildiği gözlemlenmiştir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	4.A
Kullanım Amacı	:	Ticari
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam Giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir
Cephesi	:	Güney-Doğu-Kuzey-Batı
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina girişi, merdiven basamak, ortak ve sahanlık alanları seramik kaplamadır. 2. ve 3. bodrum katlar otopark alanı olarak kullanılmakta olup, zeminleri betondur. Normal katların her birinde ofis+bay bayan WC ve ortak alanlar yer almakta olup, WC hacimlerinin iç dekorasyonu ve kaplamaları tamamlanmış, ofis alanlarının zemin ve duvar kaplamaları ile dekorasyonu yapılmamış kiracı tercihi bırakılmıştır.

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 Kandira, 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 nüfustur.

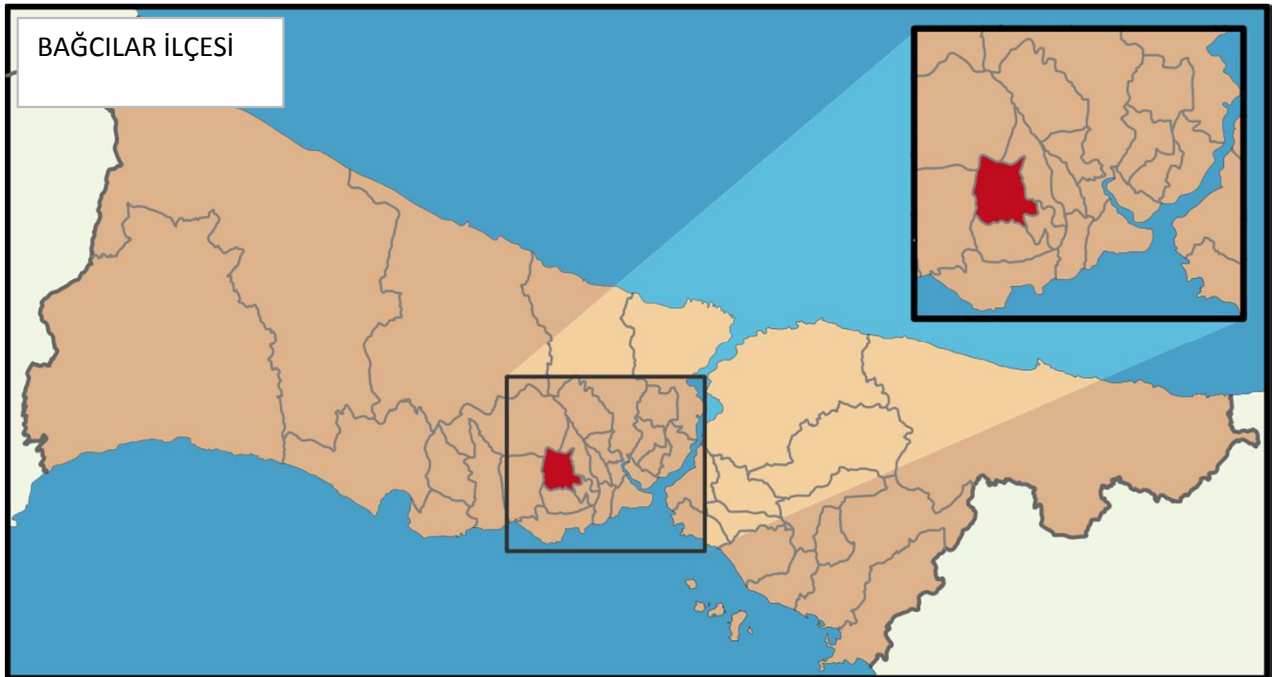
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Bağcılar İlçesi

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olanıdır. Son yıllarda doğu illerinden ciddi oranda göç almıştır. Bağcılar İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. Göç alan bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece ve Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ve askerî arazi bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir plâtoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50 - 130 metre arasında değişkenlik gösterir. İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur. Tarım tamamen terk edilmiştir. Arsa fiyatlarının uygun olması nedeniyle çok hızlı ancak çarpık kentleşmektedir. Yeşil alanlar giderek azalmaktadır.

2013 yılında Metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır. Önceleri Bakırköy ilçesine bağlı iken 1992 yılında ilçe olmuştur. Osmanlı döneminde çoğunlukla Rumların yaşadığı Mahmutbey Nahiyesi köylerinden biri olmuştur. İstanbul Belediyesi İstatistik Müdürlüğü tarafından hazırlanan İstanbul Şehri İstatistik Yıllığı 1930-31 adlı eserde Mahmutbey'e bağlı olan 6 köyden biri olan Bağcılar'ın o dönemdeki adı Çıfıtlıburgaz'dır. 1924 yılında yapılan mübadele anlaşması gereğince Mahmutbey ve Bağcılar'daki birçok yere Yunanistan'ın Selânik kentinden gelen Türkler yerleştirilmiştir. Ardından 1929 yılında Bulgaristan'ın Varna kentinden gelen Türkler Çıfıtlıburgaz Çiftliği denen mevkiden yaklaşık 17,000 dönümlük arazi almışlar ve buraya yerleşmişlerdir. 1925'te adı "Yeşilbağ" olarak değişmiş ve bu ad yaklaşık 1970'lerin sonunda şehirleşme sonucu bağcılık yok oluncaya kadar kullanılmıştır.

1975 yılına kadar geçimini bağ ve bostan işleriyle sağlayan halk, Anadolu'dan İstanbul'a başlayan göç dalgası nedeni ile aşırı ve plânsız büyümüş, 90'lı yıllara dek hiçbir alt yapısı olmayan büyük bir çarpık kente dönüşmüştür. 1992 yılından itibaren ilçe statüsüne yükselmesi ile Bağcılar'da modern şehirciliğe geçiş çalışmaları yapılmış ve bugün büyük ölçüde altyapı problemleri çözülmüştür.



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 getiriye 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, alışveriş 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 özellikle 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 olduğu 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 İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç 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 bir hal seyreden konut sektörü 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

Herhangibir sınırlayıcı - kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen nitelikli yapıların bulunduğu bölgede yer almaktadır.
- * Basın ekspres yoluna yakın konumda olup Güneşli kavşağından rahat ulaşım sağlanabilmektedir.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Köşe parselde konumlu olup, prestijli iş merkezi durumundadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yapının üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.
- * Binada doluluk oranı düşüktür.

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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1- M-luck İstanbul

Tel 0533 463 86 96

* Aynı bölgede cadde üzerinde yer alan 4.383 m² emsal:2.00, h:serbest, MİA-1 alanında kalan arsa 11.000.00.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2,2.-TL)

SATILIK	4383 .-M ²	24.200.000 .-TL	5.521 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2- Kuzeypart Gayrimenkul

Tel 0212 603 36 03

* Aynı bölgede yer alan 1.525 m² emsal:2.00, h:serbest, MİA alanında kalan arsa 3.100.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2,2.-TL)

SATILIK	1525 .-M ²	6.820.000 .-TL	4.472 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3- TURYAP EMLAK

Tel 0212 603 36 03

Aynı cadde üzerinde Mimar Sinan Caddesi ve Yalçın Koreş Caddesine cepheli konumda yer alan 15.500 m² emsal:2.00, prestij+hizmet alanında kalan arsa 33.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2,2.-TL)

SATILIK	15500 .-M ²	72.600.000 .-TL	4.684 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

4- ÖZTÜRK EMLAK

Tel 0212 679 79 88

Aynı bölgede 8.500 m² emsal:2.00, h:serbest, MİA-1 alanında kalan arsa 18.500.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2,2.-TL)

SATILIK	8500 .-M ²	40.700.000 .-TL	4.788 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5- ERS İSTANBUL GAYRİMENKUL

Tel 0212 281 43 40

Basın ekspres caddesine cepheli konumda 24.000 m² emsal:2.00, prestij+hizmet alanında kalan arsa 60.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2,2.-TL)

SATILIK	24000 .-M ²	132.000.000 .-TL	5.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

Satılık İşyeri Emsalleri

1- Denge Gayrimenkul

Tel 0212 651 55 59

* Mahmutbey mahallesinde 212 AVM ye yakın konumda MİA alanında kalan 17.000 m² kapalı alanlı yaklaşık 10 yıllık bina 25.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2,2.-TL)

SATILIK	17000 .-M ²	55.000.000 .-TL	3.235 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2- Realty World Gayrimenkul

Tel 0212 574 06 06

* Basınekspress caddesine cepheli Kuyumcukent yanında yeni 19 katlı 24.500 m² kullanım alanlı plaza 38.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2,2.-TL)

SATILIK	24500 .-M ²	83.600.000 .-TL	3.412 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

3- Coldwell Banker Bravo Gayrimenkul

Tel 0212 671 12 83

* Basınekspress caddesine cepheli Küçükçekmece ilçe sınırında Evkur binasının yanında bulunan deprem sonrası inşaa edilen 6 katlı 11.000 m² kullanım alanlı plaza 18.000.000.-USD pazarlanmaktadır.

SATILIK	11000 .-M ²	39.600.000 .-TL	3.600 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

4- Realty World Gayrimenkul

Tel 0533 515 93 99

* Basınekspress caddesine cepheli Küçükçekmece ilçe sınırında bulunan Capitol Towersta 168 m² ofis 880.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	168 .-M ²	880.000 .-TL	5.238 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5- Alf Alliance Gayrimenkul

Tel 0533 515 93 99

* Basınekspress caddesine cepheli Bağcılar ilçe sınırında bulunan Ağaoğlu My Office de 175 m² ofis 850.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	175 .-M ²	850.000 .-TL	4.857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6- Remax Oluşum

Tel 0212 651 28 18

* Taşınmazla aynı cadde üzerinde G plus projesinde 80 m² ofis 482.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	482.000 .-TL	6.025 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7- Residence Gayrimenkul

Tel 0532 418 46 77

* İswest projesinde bulunan 62 m² ofis 385.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	62 .-M ²	385.000 .-TL	6.210 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8- Dinamik Gayrimenkul

Tel 0212 335 26 15

* Tem cepheli Mall Of İstanbul projesinde bulunan 330 m² ofis 1.100.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2,2.-TL)

SATILIK	330 .-M ²	2.420.000 .-TL	7.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Kiralık İşyeri Emsalleri

1- Remax Oluşum

Tel 0212 651 28 18

* Taşınmazla aynı cadde üzerinde G plus projesinde 80 m² ofis 3.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	80 .-M ²	3.000 .-TL	38 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

2- Residence Gayrimenkul

Tel 0532 418 46 77

* İswest projesinde bulunan 72 m² ofis 1.700.-TL kiralıktır.

KİRALIK	72 .-M ²	1.700 .-TL	24 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

3- M-luck İstanbul

Tel 0533 463 86 96

* Basınekspres caddesi cepeli 1000 m² içi yapılı ofis 10.000.-USD kiralıktır. (USD=2,2.-TL)

KİRALIK	1000 .-M ²	22.000 .-TL	22 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

4- Realty World Gayrimenkul

Tel 0532 395 48 96

* Tem cepeli Mall Of İstanbul projesinde bulunan 124 m² ofis 4.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	124 .-M ²	4.000 .-TL	32 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

5- Century 21

Tel 0212 697 15 15

* Basınekspres caddesine cepeli Küçükçekmece ilçe sınırında bulunan Capitol Towersta 129 m² ofis 4.500.-TL kiralıktır.

KİRALIK	129 .-M ²	4.500 .-TL	35 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6- Remax Oluşum

Tel 0212 651 28 18

*Güneşli meydana yakın konumda 6 katlı 4200 m² yeni plaza 60.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	4200 .-M ²	60.000 .-TL	14 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

7- Kuzeyport Gayrimenkul

Tel 0212 603 36 03

*Mahmutbey Yolu Caddesinde üzerinde 9 katlı yeni 18.740 m² plaza 100.000.-USD kiralıktır.(USD=2,2.-TL)

KİRALIK	18740 .-M ²	220.000 .-TL	12 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

8- Century 21

Tel 0212 482 94 92

*Basınekspres Yolu Caddesinde üzerinde 10 katlı yeni 10.500 m² plaza 84.000.-USD kiralıktır. (USD=2,2.-TL)

KİRALIK	10500 .-M ²	184.800 .-TL	18 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi (İŞYERİ)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		55.000.000	83.600.000	39.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	26.700,00	17.000	24.500	11.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3.235	3.412	3.600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPIM YILI				
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-5%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.360	3.235	3.242	3.600

Bölgede yapılan incelemelerde benzer büyüklük ve nitelikteki emsal yapılar ile karşılaştırılmıştır. Parsel üzerinde bulunan 3 bodrum kat + zemin kat + 9 normal katından ibaret olan yapıtüm bağımsız bölümlerinin tek mülkiyete ait olması ve binanın ortak alanlar dahil bir bütün olarak kullanıma uygun olması nedeniyle nihai değer olarak binanın toplam değeri belirtilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bina birim m²değeri 3.360.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Yapı Toplam İnşaat ve Kullanım Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
26.700,00	3.360,00	89.712.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemi ile 26 adet bağımsız bölümün her biri kat, konum ve özelliklerine göre değerlendirilmiş olup, EK.2'de Bağımsız Bölüm Değerleri (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) Tablosunda gösterilmiştir. Bağımsız bölümlerin münferit değerleri toplamı aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümler Toplam Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Bağımsız Bölümler Toplam Değer (TL)
12.030,15	6.672,78	80.274.600,00

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün Emsal Karşılaştırmanı analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 6,0 - % 7,0 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 6,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 26 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 81.392.400.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen münferit değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

Parsel üzerinde bulunan 3 bodrum kat + zemin kat + 9 normal katından ibaret olan yapının tüm bağımsız bölümlerinin tek mülkiyete ait olması ve binanın ortak alanlar dahil bir bütün olarak kullanıma uygun olması nedeniyle nihai değer olarak binanın toplam değeri belirtilmiştir. Doğrudan Kapitalizasyon yöntemiyle ulaşılan değer aşağıdaki gibidir.

BİNA OLARAK TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Toplam Alan	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
26.700,00	18,5	493.950	5.927.400	7%	91.190.769

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dahilinde ofis-residence niteliğinde kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre;	
BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA TOPLAM DEĞER (TL)	80.274.600,00
BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA TOPLAM DEĞER (USD)	34.601.120,69
BİNA BAZINDA TOPLAM DEĞER (TL)	89.712.000,00
BİNA BAZINDA TOPLAM DEĞER (USD)	38.668.965,52

- Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre;

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA TOPLAM DEĞER (TL)	79.975.246,15
BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA TOPLAM DEĞER (USD)	34.472.088,86

BİNA BAZINDA TOPLAM DEĞER (TL) **91.190.769,23**

BİNA BAZINDA TOPLAM DEĞER (USD) **39.306.366,05**

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma yaklaşımına ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerın yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Ticari nitelikli ünitelerde kdv oranı %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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 ibraz 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgelerde giriş kattaki işyerlerinin kira değerlerinin ceph, alan, konum vb özelliklere göre 30-50.-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Ofis katlarındaki ünitelerin kira değerlerinin de 23-35.-TL/ay civarlarında değiştiği görülmüştür. Bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-2' deki Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi' ne göre takdir edilen değer listesinde belirtilmiştir.

Parsel üzerinde bulunan yapı projesinden farklı olarak atölye olarak değil , kısmen depolama alanları , lojistik merkezi olarak kısmen de nitelikli ofis katları olarak dizayn edilmiş olup bir bütün olarak kullanma uygun olduğu görülmüştür. Bu nedenle değerlemesi yapılan yapıdaki katlar bir bütün olarak ele alınmıştır. Bina emsalleri incelendiğinde taşınmazın bir bütün olarak birim m² kira değeri 18,5.-TL/ay olarak öngörülmüştür.

BİNA OLARAK TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Alan	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)
26.700,00	18,5	493.950	5.927.400

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Özak GYO A.Ş.' ye ait olan 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 taşınmazların

31.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

89.712.000 .-TL

(SeksendokuzmilyonyediyüzonikibinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

105.860.160 .-TL

Doksandötmilyonyediyüymidörtbinyirmisekiz kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
89.712.000	38.668.966	31.477.895	124.914.989

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
493.950	212.909	173.316	582.861

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8500 .-TL

Sorumlu 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, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.