ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAYRAMPAŞA İLÇESİ' NDE YER ALAN 524 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ HAYATTEPE KONUT PROJESİ (ÖZAK GYO A.Ş. HİSSESİ) & METRO GROSS MARKET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	09.11.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	OZGY-1510006
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	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

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'nde yer alan Özak GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Taşınmazların & 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 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 İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parsel üzerindeki Hayattepe Konut Projesi'nde yer alan Özak GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Taşınmazların & Metro Gross Market'in Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2015 tarih ve OZGY-1510006 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	OZGY-1410006		
Rapor Tarihi	31.12.2014		
Rapor Konusu	Hayattepe Projesi & Metro Gross Market		
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK - A.Ali YERTUT		
Hayattepe Konut Projesi İçin Takdir Edilen Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	276.848.000		
Metro Gross Market İçin Takdir Edilen Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	84.220.502		

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	:	31.828,39 m²
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 yıllığı 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 Değişikliği: 09.02.2015 (16.02.2015 tarih 2205 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. Satış işlemi sonucu Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde toplam 160 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

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

2.3.3 - 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 belgesinin arka sayfasında C1/A, C1/B, C1/C bloklar tamamlanmış C2 blok natamam olarak belirtilmiştir. 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
14.01.2015	13228	İksa Ruhsatı	II.A			

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

524 ada 1 parsel üzerinde yer alan 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.kısmını oluşturan A, B, C blokları tamamlanmış olup, oturum başlamıştır. Blokların genel olarak projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Konut projesinin II.kısmını oluşturan D blokta projesine uyumlu olarak inşa faaliyetler devam etmekte olup, ruhsatı alınmıştır.

2.3.5 - 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

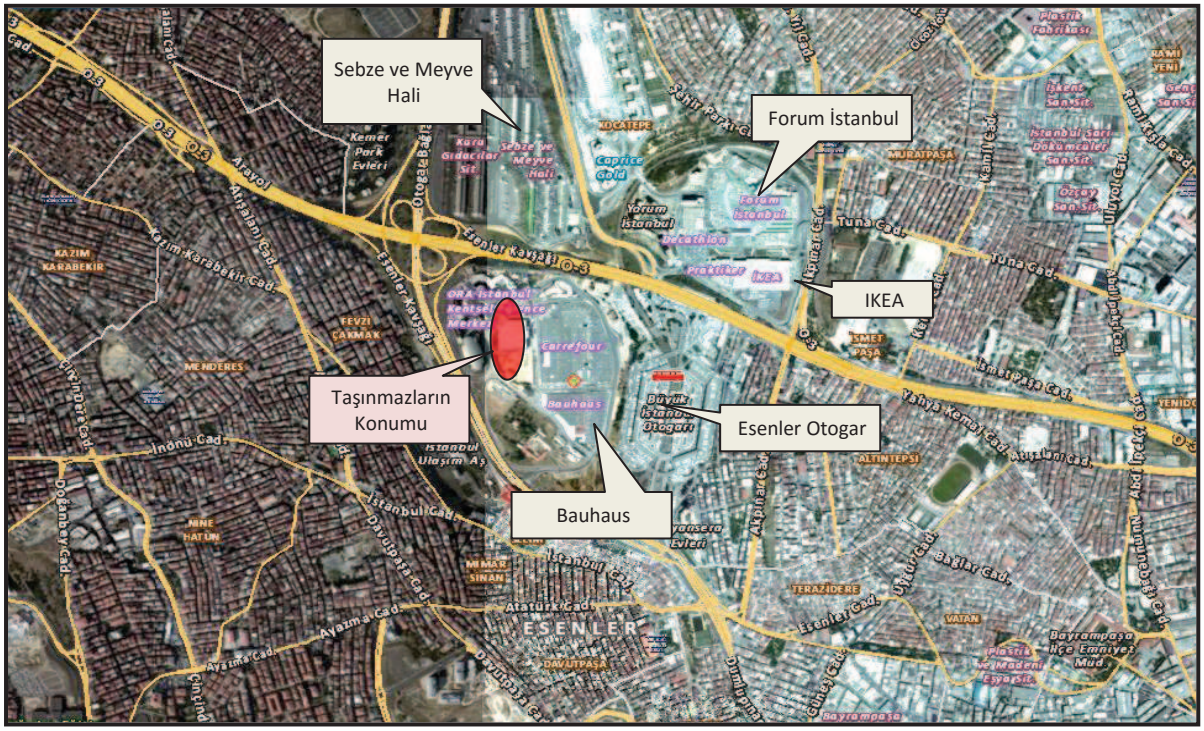
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan Hayattepe Projesi ve Metro Gross Market'tir. Hayattepe Projesi 2 kısımdan oluşmakta olup, I. Kısmında yer alan A, B, C blokları tamamlanmış ve oturum başlamıştır. II. kısmında D blok projelendirilmiş olup, inşaat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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

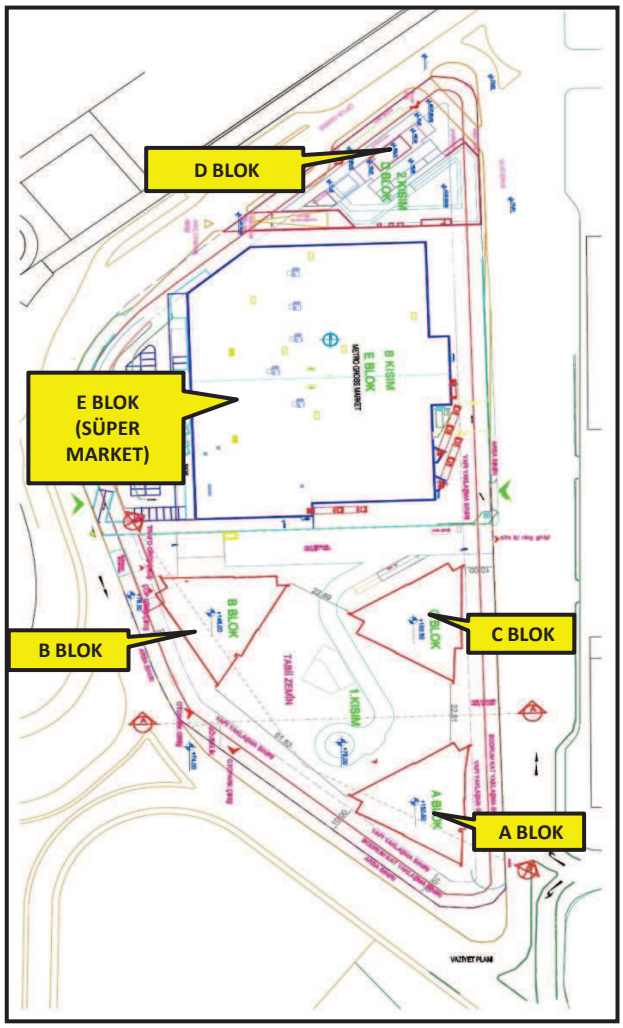
Değerleme konusu taşınmazlar Altıntepsi Mahallesi Çiftlik Caddesi üzerinde yer alan Hayattepe Projesi ve Metro Gross Market'tir. Taşınmazlar oldukça merkezi bir konumda yer almakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. Esenler Metro Durağına, Esenler Otogarına, İstanbul Forum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

Taşınmazların Konumu
Esenler Otogar
524/1
Ikea-bayrampaşa
Finspor Forum İstanbul AVM
Carrefoursa
Barış
Otogar
Esenler



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 oluşmaktadır. 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.
Hayattepe Projesi'nden A-B-C bloklarda yer alan bazı bağımsız bölümler satış işlemi görerek Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinden çıkmıştır. Özak GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan toplam 160 adet bağımsız bölümden 1 adeti E blok 1 numaralı bağımsız bölüm olan Metro Gross Market'tir. Hayattepe Konut Projesi kapsamında A blokta 25 adet, B blokta 32 adet, C blokta 34 adet, D blokta 68 adet bağımsız bölüm Özak Gayriemnkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Hayattepe Konut Projesinde 159 adet bağımsız bölümün mülkiyeti Özak GYO A.Ş.'ne ait olup, arsa payları toplamı 21209/100000 hissedir.

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**

Binaların 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 tesislerde 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 çalışmaları I.kısım da tamamlanmıştır.

D blokta inşaatın peyzaj çalışmaları devam etmekte olup, yerinde yapılan incelemeler ve Özag GYO' dan alınan bilgilere göre bloğun inşaat seviyesi yaklaşık %98 seviyesindedir.
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, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık $ 10.390 iken İstanbul'da $ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Bayrampaşa İlçesi

Bayrampaşa, İstanbul İlinin bir ilçesidir. Kuzeyde Gaziosmanpaşa, doğuda Eyüp, güneyde Zeytinburnu, batıda Esenler ile çevrilidir.
Bayrampaşa ilçesi, nüfus yoğunluğu açısından, yıllara göre artan değerlere sahiptir. İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisidir.
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İlçenin Toplam Nüfusu 269.809 kişidir

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.

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 bir 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.
Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermektedir.
2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir. Bölgede eski ticari ve sanayi tipi yapıların yerine iş merkezleri ve residance tarzında yeni yapılaşmaların yapılmakta olduğu gözlemlenmiş olup, bölgede incelenen projeler A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Bölgede rezidance tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır.

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 inşaat çalışmaları 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 projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Projenin mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugün ki değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemi, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **RE/MAX EKSEN**
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. Emsalin geçen yıldan bu yana satışta olduğu bilinmektedir.

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

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ŞÜKÜR GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 533 668 32 37
ALINAN BİLGİ

Atışalanı Mevkiinde 5.000 m² turizm imarlı olduğu beyan edilen, 2.280 m² oturumlu ve 8.000 m² kapalı alanlı proje geliştirilebileceği belirtilen arsa için 8.500.000.-USD (~24.650.000.-TL) istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	5000 .-M²	24.650.000 .-TL	4.930 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **WORLD CENTER**
TEL 1 ; 0 532 616 47 49
ALINAN BİLGİ

Bayrampaşa'da Yenidoğan'da olduğu beyan edilen 2.400 m² ticari imarlı arsa için 7.000.000.-USD (~24.650.000.-TL) istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2400 .-M²	20.300.000 .-TL	8.458 .-TL/M²

Satılık Daire Emsalleri

1 - EMLAKÇILAR

HAYATTEPE PROJESİ EMSAL TAŞINMAZLAR (*)				
Konut Tipi		**Alan**	**İstenilen Değer (TL)**	**Birimm² Değeri**
1+1	ORT.	53	380.000	7.170
1+1	MİN	56	330.000	5.893
	MAX		340.000	6.071
1+1	MİN	57	335.000	5.877
	MAX		340.000	5.965
1+1	MİN	66	350.000	5.303
	MAX		430.000	6.515
1+1	MİN	85	415.000	4.882
	MAX		520.000	6.118

Konut Tipi		**Alan**	**İstenilen Değer (TL)**	**Birimm² Değeri**
2+1		104	630.000	6.058
2+1		114	615.000	5.395
2+1		131	680.000	5.191
3+1	MİN	159	860.000	5.409
	MAX		900.000	5.660
3+1	MİN	183	950.000	5.191
	MAX		1.350.000	7.377
4+1	MİN	238	1.150.000	4.832
	MAX		1.500.000	6.303

(*) Yukarıdaki tablolarda belirtilmiş olan emsaller, değerlemesi yapılan projede yer alan ve emlak ofisleri tarafından pazarlanan daireler için istenen değerleri göstermektedir.

SATIŞ OFİSİ

HAYATTEPE PROJESİ EMSAL TAŞINMAZLAR (**)			
Konut Tipi	**Alan**	**İstenilen Değer (TL)**	**Birimm² Değeri**
1+1	83	517.050	6.230
2+1	114	739.000	6.482
2+1	131	762.000	5.817
2+1 D	166	784.000	4.723
3+1	181	1.020.000	5.635
3+1	184	1.043.000	5.668
3+1	210	1.087.000	5.176
4+1	238	1.177.000	4.945
1+1 (SUİTES (D BLOK)	58	439.000	7.569
1+1 (SUİTES (D BLOK)	60	475.000	7.917
1+1 (SUİTES (D BLOK)	82	541.000	6.598
1+1 (SUİTES (D BLOK)	111	792.000	7.135

(**) Yukarıdaki tabloda belirtilmiş olan emsaller, değerlemesi yapılan projede yer alan ve satış ofisi tarafından pazarlanan daireler için istenen değerleri göstermektedir.

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **NASOL**
TEL 1 ; 0 212 670 04 96
TEL 2 ; 0
ALINAN BİLGİ

Forum İstanbul' un yanında konumlu Yorum İstanbul Evleri' nde 6. katta konumlu, 2+1, 125 m² olarak pazarlanan daire için 705.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	125 .-M²	705.000 .-TL	5.640 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **HEDEF GAYRİMENKUL**
TEL 1 ; 0 212 538 09 09
ALINAN BİLGİ

Forum İstanbul'un yanında konumlu Yorum İstanbul Evleri'nde 2. katta konumlu, 2+1, 118 m² olarak pazarlanan daire için 725.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	118 .-M²	725.000 .-TL	6.144 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **TURYAP**
TEL 1 ; 0 212 444 14 18
ALINAN BİLGİ

Forum İstanbul'un yanında konumlu Yorum İstanbul Evleri'nde 12. katta konumlu, 1+1, 65 m² olarak pazarlanan daire için 450.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	65 .-M²	450.000 .-TL	6.923 .-TL/M²

Kiralık Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **LALEZAR EMLAK**
TEL 1 ; 0 212 540 66 99
ALINAN BİLGİ

Bayrampaşa Sağmalcılar'da 25.000.-TL kira getirili olduğu beyan edilen 1.450 m² bina için 12.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	1450 .-M²	25.000 .-TL	17 .-TL/M²/AY
SATILIK	1450 .-M²	12.000.000 .-TL	8.276 .-TL/M²/AY

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ÜNAL EMLAK**
TEL 1 ; 0 212 281 47 65
TEL 2 ; 0
ALINAN BİLGİ

Bayrmapaşa Maltepe Caddesi üzerinde 2 bodrum+3 normal kat + teras 3.000 m² + 400 m² bahçe kullanımı olarak pazarlanan yeni bina için 50.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	3000 .-M²	50.000 .-TL	17 .-TL/M²/AY

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **REMAX SPECIAL**
TEL 1 ; 0 212 465 22 12
ALINAN BİLGİ

Bayrampaşa Yenidoğan'da Abdi İpekçi Caddesi üzerinde bodrum+6kat+çatı katı 1.602 m² alanlı olarak pazarlanan yeni bina için 35.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	1602 .-M²	35.000 .-TL	22 .-TL/M²/AY

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (524 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI (TL)		15.000.000	24.650.000	20.300.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ	32.676,84m²	3.100 4.839	5.000 4.930	2.400 8.458
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -21%
İMAR KOŞULLARI **YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME**	E: 2.00	E: 1.50 KÖTÜ 20%	E: 1.50 KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 25%
FONKSİYON **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME**		Ticaret BENZER 0%	Turizm BENZER 0%	Ticaret BENZER 0%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-5%	24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**6.500**	**4.355**	**4.684**	**10.455**

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 6.500.-TL/m² değer öngörülmüştür.

524 ADA 1 PARSELİN 1/1 HİSSE ARSA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	**Birim Değer**	**Arsa Değeri (TL)**	**Arsa Değeri ($)**
31828,39 m²	6.500 TL/m²	206.884.535 TL	70.770.887 $

Özak GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerin toplam arsa payları 41319/100000 olup Özak GYO A.Ş.'nin arsa payına düşen toplam hisse değeri aşağıda belirtilmiştir.

ÖZAK GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ (41319/100000)	**85.482.621 TL**	**29.241.823 $**

Değerleme çalışması kapsamında Hayattepe Projesi ve Metro Gross Market değerleri ayrı ayrı belirtilmiştir. Bu nedenle aşağıdaki tabloda arsa paylarına düşen arsa değerleri gösterilmiştir. Metro Gross Market'in arsa payı 20110/100000 olup arsa payına düşen arsa miktarı ~6.400,69 m²'dir. Hayattepe Projesi'nden A-B-C bloklarda yer alan bazı bağımsız bölümler satış işlemi görerek Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinden çıkmıştır. Özak GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan toplam 160 adet bağımsız bölümden 1 adeti E blok 1 numaralı bağımsız bölüm olan Metro Gross Market'tir. Hayattepe Konut Projesinde 159 adet bağımsız bölümün mülkiyeti Özak GYO A.Ş.'ne ait olup, arsa payları toplamı 21209/100000 hissedir.

Metro Gross Market Arsa Değeri (~6.400,69 m² için)	**41.604.480 TL**	**14.232.025 $**
Hayattepe Konut Projesi ÖZAK GYO A.Ş.'nin Hissesine Düşen Arsa Değeri (~6.750,48 m² için)	**43.878.141 TL**	**15.009.797 $**

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.
2015 yılı, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre V.A (Yapı yüksekliği 51,50 metreyi aşan yapılar) yapı sınıfı birim maliyeti 1.230.-TL/m² ve IV.A (Büyük alışveriş merkezleri) yapı sınıfı birim maliyeti 750.-TL/m²'dir.
2015 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; lüks inşaat mesken birim maliyet 1.292,35.-TL/m², lüks inşaat ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.381,46.-TL/m² ' dir

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.
Yukarıda bahsedilen sebepler dolayısıyla, değerleme konusu taşınmazların niteliği dikkate alınarak 1.300.-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 %15'İ 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)		1.300,00
Mimarlık ve Mühendislik Maliyeti	5%	65,00
Diğer Giderler	5%	65,00
Giydirilmiş Birim Maliyet		1.430,00
Market Tamamlanma Maliyeti (TL)		27.571.129,30
Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)	15%	4.135.669,40
Toplam Maliyet (TL) (Aşınma Paysız)		31.706.798,70
Aşınma Payı (TL)	3%	951.203,96
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyetleri	15%	4.756.019,80
TOPLAM MALİYET (TL)		35.511.614,54

METRO GROSS MARKET ARSA DEĞERİ	41.604.480 TL	14.232.025 $
METRO GROSS MARKET YAPI DEĞERİ	35.511.615 TL	12.147.783 $
TAHSİSLİ ARAZİ KULLANIM HAKKI DEĞERİ*	17.022.155 TL	5.822.924 $
TOPLAM (ARSA + BİNA) DEĞERİ	94.138.249 TL	32.202.733 $

*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 konut projesinin de tamamlanma aşamasında olması da dikkate alınarak piyasa arsa değerinin yaklaşık %30'u 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. Özak GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunan 159 adet bağımsız bölümün toplam satışa esas alanı kapalı alan olarak kabul edilmiştir. Şirket tarafından ibraz edilen icmal listesine göre 20.430,18 m² satışa esas alan bulunmaktadır.

Hayattepe Konut Projesi İnşaat Maliyeti		
Kapalı Alan (M²)		31.620,34
Birim Maliyet (TL/M²)		1.300,00
Mimarlık ve Mühendislik Maliyeti	5%	65,00
Diğer Giderler	5%	65,00
Giydirilmiş Birim Maliyet		1.430,00
Konut Projesi Tamamlanma Maliyeti (TL)		45.217.086,20
Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)	15%	6.782.562,93
Toplam Maliyet (TL) (Aşınma Paysız)		51.999.649,13
Aşınma Payı (TL)	0%	0,00
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyetleri	25%	12.999.912,28
TOPLAM MALİYET (TL)		**64.999.561,41**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (Hayattepe Projesi)

Projenin tamamlanması halinde oluşması beklenen değer aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. A, B, C blokların toplam inşaat alanı iskan belgesine göre 94.344,94 m²'dir. Toplam satışa esas alanı ise 77.965,83 m²'dir. A, B, C bloklarda satış işlemleri ve tapu devirleri gerçekleşmiş bağımsız bölümler bulunmaktadır. Şirketten alınan bilgilere göre Özak GYO mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerin satışa esas alanı 15.204,8 m²'dir. Maliyet hesabı yapılırken A, B ve C bloklardaki Özak GYO mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin inşaat alanı hesaplanırken bu bağımsız bölümlerin toplam satışa esas alandaki payları oranı dikkate alınmıştır. Buna göre Özak GYO dan alınan listelere göre bu bağımsız bölümlerin satışa esas alanların / toplam satışa esas alan = %21 dir. Bu orana bağlı olarak A, B ve C blokların toplam inşaat alanı dikkate alındığında Özak GYO mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin inşaat alanı 19.721 m² olarak hesaplanmıştır. D bloktaki bağımsız bölümlerin tamamının Özak GYO mülkiyetinde olması nedeni ile maliyet hesabında bu bloğun ruhsat alanı dikkate alınmıştır.

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	**19.721,00**	**x**	**1430,00**	**28.201.030,00**
D BLOK	V.A	**11.899,34**	**x**	**1430,00**	**17.016.056,20**

Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)	15%	6.782.562,93
Proje Geliştirme Maliyeti ve Girişimci Karı (TL)	25%	12.999.912,28
TOPLAM MALİYET		**64.999.561,41 TL**

HAYATTEPE PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		
Hayattepe Konut Projesi ARSA DEĞERİ	43.878.141 TL	15.009.797 $
Hayattepe Konut Projesi YAPI DEĞERİ	64.999.561,41 TL	22.234.995 $
METRO GROSS MARKET'E TAHSIS EDILEN DEGER FARKI	- 17.022.155 TL	-5.822.924 $
Hayattepe Konut Projesi TOPLAM DEĞERİ	91.856.000 TL	31.421.868 $

A, B, C bloklar tamamlanmış olup, bu bloklar için kısmi yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.
D blok ise ince işleri ve peyzaj çalışmaları devam etmekte olup inşaat seviyesi %98 olarak belirlenmiştir. 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	28.201.030,00 TL	x	100%	28.201.030,00
D BLOK	17.016.056,20 TL	x	98%	16.675.735,08

Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL)	100%	6.782.562,93
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti (TL)	100%	12.999.912,28
GERÇEKLEŞMİŞ TOPLAM MALİYET		64.659.240,29 TL

HAYATTEPE PROJESİNİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ		
Hayattepe Konut Projesi ARSA DEĞERİ	43.878.141 TL	15.009.797 $
Hayattepe Konut Projesi YAPI DEĞERİ	64.659.240,29 TL	22.118.578 $
METRO GROSS MARKET'E TAHSİS EDİLEN DEĞER FARKI	- 17.022.155 TL	-5.822.924 $
Hayattepe Konut Projesi TOPLAM DEĞERİ	91.515.000 TL	31.305.452 $

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6.3.1-Hayattepe Projesi Kapsamındaki Değerlenen Taşınmazlar İçin;

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.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.
Hayattepe projesinde yer alan taşınmazların iyi bir lokasyonda bulunması, bölgedeki ve İstanbul genelindeki nitelikli proje arzının fazla olması nedeni ile her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %2,5 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
Hayattepe Projesi İçin: % 8 Risksiz Oran ; + % 2,50 Risk Primi = % 10,50 İskonto oranı
Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, TL olarak düzenlenmiş olan nakit akışı hesaplamalarında dikkate alınan indirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Firmadan alınan bilgilere göre,Özak GYO A.Ş'nin mülkiyetinde bulunan değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde A, B, C, D bloklardan oluşan Hayattepe Konut Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanı 20.430 m² olarak hesaplanmıştır. 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 %49,75'inin satıldığı bilgisi alınmıştır. Gelecek dönemlerde konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %40' ının, 2.dönemde %10,25'inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Dükkan türlerinde ünitelerin 1.dönemde %50'sinin, 2.dönemde ise %50'sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Geçmiş dönemlerde elde edilen hasılat bilgisi Özak GYO' dan alınmıştır.
Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.150.-TL/M² ile gerçekleşeceği, dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 11.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır. Ayrıca satış ve pazarlama giderlerinin toplam hasılatın %3'ü oranında olacağı öngörülmüştür.
D blok inşaat çalışmaları devam etmekte olup bitmişlik oranı %98 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	17.016.056
D Blok Gerçekleşen İnşa Maliyeti	16.675.735
D Blok Kalan İnşa Maliyeti	340.321

TOPLAM KALAN İNŞAAT MALİYETİ	**340.321**

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	**94.902.254 TL**	**32.464.083 $**

6.3.1-Metro Grosmarket İçin;

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 o tarihten 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, 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.
Sözleşmeye göre yıllık CPI oranının eksi (-) olması durumunda Kira Bedelinin tespitinde indirim yapılmayacaktır. Sözleşmede belirtilmiş örnek hesaplamadan Euro Bölgesi enflasyon oranının (-) olması durumunda bu oranın %1 olarak alaınacağı belirtilmiştir.

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

İskonto Oranının Hesaplanması
Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı
Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerleme çalışmasında en likid 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
Risk Primi
Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.
Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması, faal durumda olması taşınmaz için avantaj olarak kabul edilebilir. Taşınmazın uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazın satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü(yönetimsel,ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,5 olarak kabul edilmiştir..

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
Metro Grosmarket İçin: % 3,10 Risksiz Oran ; + % 5,9 Risk Primi = % 9
Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, EURO olarak düzenlenmiş olan nakit akışı hesaplamalarında dikkate alınan iskonto oranı %7,50 olarak kabul edilmiştir

* 2012 yılında sözleşmesi yapılmış olan taşınmazın sözleşme koşularında belirtilen ilk 6 yılda her yıl için 1.800.000.-EURO kira verdikten sonra, 7. yıl ki kira değeri 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 hesaplanacak olması nedeniyle 7. yılın kira değeri öngörülürken bu hususlar dikkate alınmıştır. Euro bölgesi enflasyon oranı incelenen kaynaklardan elde edilmiştir. (http://www.rateinflation.com/consumer-price-index/euro-area-historical-cpi; http://tr.investing.com/economic-calendar/cpi-68) Bu incelemeler neticesinde 7. yılın kira değerinin tespitinde değerleme çalışmasında yıllara göre Euro Bölgesi enflasyon oranları olarak aşağıdaki oranlar kullanılmıştır.
2012 Yılı: %2,5 ;
2013 Yılı: %1,4
2014 Yılı: %0,5
2015 Yılı: %0,7
Gelecek yılların kira artış oranı öngörülürken gelecek yıllar bazında her bir yıl için gerçekleşecek enflasyon oranı değerleme tarihi itibariyle bilinemediğinden ve sözleşmede belirtilmiş örnek hesaplamadan Euro Bölgesi enflasyon oranının (-) olması durumunda kira bedelinde indirim yapılmayacağı belirtildiğinden, gelecek dönemler için her yıl bazında kira artış oranı yaklaşık olarak % 1 olarak kabul edilmiştir.
* Kapitalizasyon Oranı %8 olarak öngörülmüştür.
* Özak GYO'dan alınan bilgilere göre 2015 yılı Bina Sigorta Gideri 33.536,38.-TL, Emlak Vergisi 161.924,78.-TL, Bina Amortisman Gideri 706.078,60.-TL'dir. Özak GYO dan alınan bilgiye göre Bina Sigorta Gideri ile Bina Amortisman Gideri 2014 yılı ile 2015 yılı verileri aynıdır. Bu nedenle ilerleyen dönemlerde bu giderlerde artış olmayacağı varsayılmıştır. Emlak Vergi Artış Oranı ise geçmiş yıllar da iredelenerek yaklaşık % 5 kabul edilmiştir. Güncel kur (30.12.2015 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru) üzerinden alınan veriler Euro kuruna çevrilerek nakit akışlarına yansıtılmıştır. (1.-EURO= 3,1776.-TL)
* 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	3.915,86	75.499.737 TL	25.826.886 $

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımlarının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde market bölümü için Özak GYO ile kiracı arasında yapılan sözleşme hükümleri dikkate alınmıştır. Sözleşmenin süresi , şartları, diğer yıllara ilişkin oluşacak artış oranlarının (CPI oranı, indirgeme oranı vd.) varsayımlara dayalı olarak öngörülebilmesi, 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, parselin tamamının hali hazırda "proje" olarak portföyde bulunması, parseldeki tüm kullanımların bu projenin içerisinde yer alması, her birinin arsa payına bağlı olarak sahip oldukları arsa alanına bağlı oluşan değerleri nedeni ile maliyet yönteminden elde edilen değerin piyasa değerini yansıttığının kanaatine varılmış olup, sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

METRO GROSMARKET'İN TOPLAM DEĞERİ	94.138.249,03 TL
METRO GROSMARKET'İN TOPLAM DEĞERİ	32.202.732,88 $

HAYATTEPE KONUT PROJESİ'NİN TOPLAM DEĞERİ	91.515.000,00 TL
HAYATTEPE KONUT PROJESİ'NİN TOPLAM DEĞERİ	31.305.451,65 $

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

METRO GROSMARKET'İN TOPLAM DEĞERİ	75.499.736,58 TL
METRO GROSMARKET'İN TOPLAM DEĞERİ	25.826.886,25 $

HAYATTEPE KONUT PROJESİ'NİN TOPLAM DEĞERİ	94.902.253,99 TL
HAYATTEPE KONUT PROJESİ'NİN TOPLAM DEĞERİ	32.464.083,05 $

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 yapılmamış, proje içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de projenin tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

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. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre projenin tamamı incelendiğinde, inşaatının devam ediyor olması, onaylı projelerinin ve ruhsatlarının bulunması nedeniyle taşınmazların mevcut kullanımı ile tapu tescilleri uyumludur. Taşınmazlar bir bütün olarak değerlemeye alınmış olup, bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde "proje" olarak yer almaları gerektiği kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Metro Grosmarket için kira tespit çalışması yapılmıştır.
Metro Grosmarket'e ait kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre 2016-2017 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	163.049	8,46	1.956.583
TOPLAM (TL)	19.280,51	476.640	24,72	5.719.680

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 (TL) **ZAMAN DÜZELTMESİ**		25.000 - BENZER 0%	50.000 BENZER 0%	35.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	19280,51 m²	1.450 17 KÜÇÜK -20%	3.000 17 KÜÇÜK -20%	1.602 22 KÜÇÜK -20%
YAPIM YILI **YAPIM YILINA DÜZELTME**		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
YAPI NİTELİĞİ **YAPI NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME**		ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m²)	**21**	**22**	**18**	**23**

	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM ($)	**19.280,51**	**138.505**	**7,18**	**1.662.056**
TOPLAM (TL)	**19.280,51**	**404.891**	**21,00**	**4.858.689**

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.
Metrogrosmarket' in bulunduğu konum, özellikleri ve mevcut sözleşmesi incelendiğinde , Özak GYO' dan edinilen ve sözleşmede belirtilmiş olan kira değerinin elde edilebilen emsallerin analiz edilmesi sonucu piyasa koşullarına daha uyumlu olduğu kanaatine ulaşılmış olup, bu bölüm için kira değer takdirinde 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; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Hayattepe Konut Projesi Toplam Mevcut Durum Değeri İçin

91.515.000 .-TL

(Doksan Bir Milyon Beş Yüz On Beş Bin TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

HAYATTEPE KONUT PROJESİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL) (%18)
91.515.000	31.305.374	28.691.685	107.987.700

HAYATTEPE KONUT PROJESİ TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL) (%18)
91.856.000	31.422.023	28.798.595	108.390.080

Metro Gross Market Toplam Değeri İçin

94.138.249 .-TL

(Doksan Dört Milyon Yüz Otuz Sekiz Bin İki Yüz Kırk Dokuz Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

METRO GROSS MARKET DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL) (%18)
94.138.249	32.202.733	29.514.124	94.138.249

METRO GROSS MARKET AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL) (%18)
476.640	163.049	149.436	562.435

1 USD = 2,9233 .-TL 1 EURO = 3,1896 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Metin EVLEK
Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Berrin KURTULUŞ SEVER
Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
  Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.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.