

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016REV823

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

**HAYAT TEPE
PROJESİ'NDE YER
ALAN 53 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**BAYRAMPAŞA /
İSTANBUL**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için 30.12.2016 tarihinde 2016REV823 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No : FS 509685

RAPOR NO: 2016REV823

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayat Tepe Projesi Bayrampaşa/İstanbul

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Mevcutta bir kısmı boş durumda bir kısmı kiracı kullanımında olan 45 adet "Konut", 5 adet "Dubleks Konut", 2 adet "Depolu Dükkan" ve 1 adet Market binasından oluşan toplamda 53 adet bağımsız bölüm.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait tapu kayıt bilgileri, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer aldığı 524 ada, 1 no'lu parsel; 21.11.2005 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı" ve 12.07.2013 tarihli plan tadili kapsamında, "Ticaret + Hizmet" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma şartları:

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

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

141.239.000 - TL

(Yüz kırk birmilyon iki yüz otuz dokuz bin.-
Türk Lirası)

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

159.110.960 - TL

(Yüz ellidokuzmilyon yüz on bindokuz yüz altmış.-Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- Konut nitelikli taşınmazlar net 150 m²'nin altında olduğundan konut nitelikli taşınmazlar için KDV oranı %1; dükkan nitelikli taşınmazlar için KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Delal EKİNCİ

Ece KADIOĞLU (403562)
Değerleme Uzmanı

Ozan KOLCUOĞLU (402293)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

RAPOR NO: 2016REV823

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

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

*GİZLİDİR

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

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

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	10
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	10
2.2 Değer Tanımları	10
2.2.1 Pazar Değeri	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	11
BÖLÜM 3	13
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	13
3.1 Demografik Veriler	13
3.2 Ekonomik Veriler ^[1]	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	24
BÖLÜM 5	26
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	26
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	26
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	27
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	30
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	30
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	31
BÖLÜM 6	33
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE	33
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	33
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	33
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	33
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	33
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	43
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	43
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi	44
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi	48
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	48

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	48
6.2.6 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	48
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	48
BÖLÜM 7	50
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	50
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması.....	50
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	50
7.3 Aşgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	51
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	51
BÖLÜM 8	54
SONUÇ.....	54
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	54
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	54
BÖLÜM 9	56
EKLER.....	56

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016REV823 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

İli	: İstanbul
İlçesi	: Bayrampaşa
Bucağı	: -
Köyü	: -
Mahallesi	: Esenler
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No.	: -
Ada No.	: 524
Parsel No.	: 1
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m²)	: 31.828,39 m²
Ana Gayrimenkulün Niteliği	: (C1)ABC ve (C2) D Bloklu Betonarme Apartmanlar, Süper Market ve Arsa
Malik - Hisse	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Tam

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

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
B	13. Kat	125	194/100.000	Konut
B	15. Kat	143	194/100.000	Konut
C	Zemin Kat	1	193/100.000	Konut
C	Zemin Kat	3	149/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	4	140/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	5	218/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	8	176/100.000	Konut
C	1. Kat	9	205/100.000	Konut
C	1. Kat	10	152/100.000	Konut
C	2. Kat	16	205/100.000	Konut
C	2. Kat	17	152/100.000	Konut
C	4. Kat	30	205/100.000	Konut
C	4. Kat	33	183/100.000	Konut
C	5. Kat	40	183/100.000	Konut
C	10. Kat	78	186/100.000	Konut
C	14. Kat	103	193/100.000	Konut
C	14. Kat	106	192/100.000	Konut
C	15. Kat	113	192/100.000	Konut
C	16. Kat	120	196/100.000	Konut
C	17. Kat	121	220/100.000	Konut
C	17. Kat	127	196/100.000	Konut
C	18. Kat	134	196/100.000	Konut
C	21. Kat	155	196/100.000	Konut
D	Zemin Kat	1	266/100.000	Depolu Dükkan
D	Zemin Kat	2	290/100.000	Depolu Dükkan
D	6. Kat	36	65/100.000	Konut
E	Zemin Kat	1	20.110/100.000	Bodrumda Otopark ve Sosyal Tesisi Olan Market

Konu değerleme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespiti için yapılmıştır. amacını ile aktifinde kayıtlı gayrimenkul için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (403562) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Delal EKİNCİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerleme tarihini itibarıyla raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

Rapor-1	
Rapor Tarihi	30.05.2016
Rapor Numarası	2016A269*
Raporu Hazırlayanlar	Esra NEŞELİ - Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	48.137.500.-TL

*Söz konusu değerleme çalışması kapsamında 53 adet bb değerlendirilmiştir.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

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

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.2 Değer Tanımları

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

2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

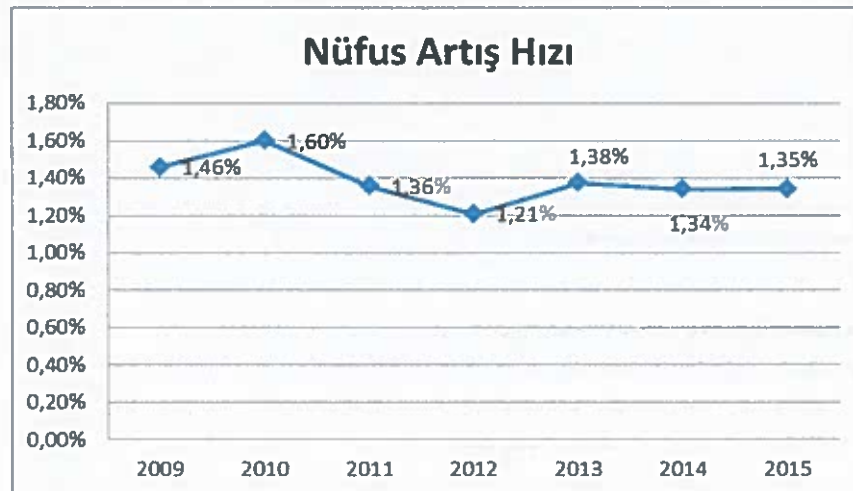
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2014 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında ise binde 13,41 olmuştur. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi, 2015 yılında ise 1.045.149 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2009-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



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

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

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	4.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

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

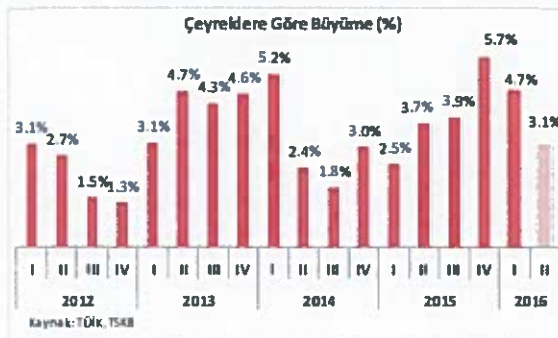
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

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

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

3.2 Ekonomik Veriler⁽¹⁾

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

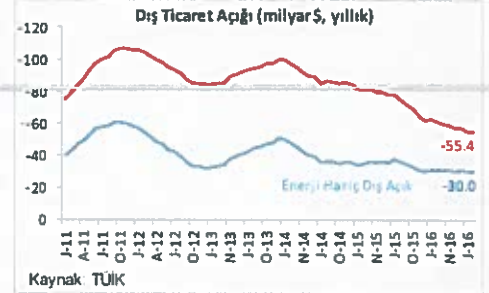


	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar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

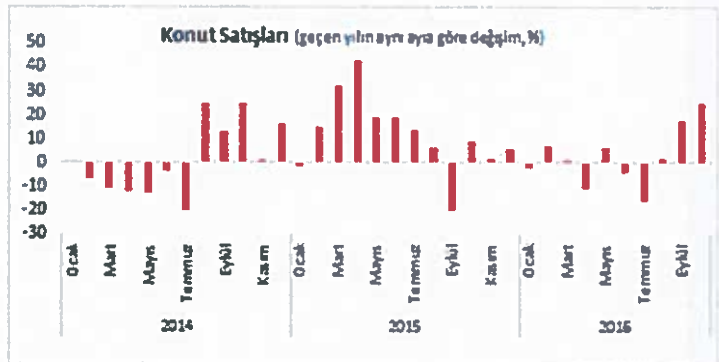
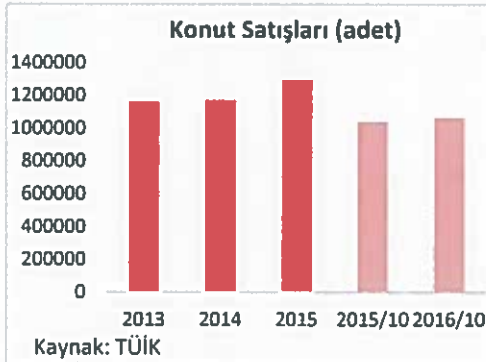
⁽¹⁾ TSKB A.Ş.

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

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



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



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



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
A	Zemin Kat	3	151/100.000	Dubleks Konut
A	Zemin Kat	4	143/100.000	Dubleks Konut
A	Zemin Kat	5	181/100.000	Konut
A	1. Kat	11	242/100.000	Konut
A	1. Kat	12	162/100.000	Konut
A	1. Kat	14	187/100.000	Konut
A	2. Kat	18	242/100.000	Konut
A	2. Kat	19	162/100.000	Konut
A	2. Kat	21	187/100.000	Konut
A	3. Kat	28	187/100.000	Konut
A	4. Kat	35	187/100.000	Konut
A	6. Kat	49	191/100.000	Konut
A	7. Kat	56	191/100.000	Konut
A	12. Kat	91	197/100.000	Konut
A	14. Kat	105	197/100.000	Konut
A	18. Kat	133	201/100.000	Konut
A	23. Kat	168	202/100.000	Konut
B	Zemin Kat	1	220/100.000	Konut
B	Zemin Kat	2	72/100.000	Konut
B	Zemin Kat	8	174/100.000	Konut
B	1. Kat	17	178/100.000	Konut
B	2. Kat	26	178/100.000	Konut
B	6. Kat	62	188/100.000	Konut
B	7. Kat	71	188/100.000	Konut
B	8. Kat	80	188/100.000	Konut
B	11. Kat	107	194/100.000	Konut
B	13. Kat	125	194/100.000	Konut
B	15. Kat	143	194/100.000	Konut
C	Zemin Kat	1	193/100.000	Konut
C	Zemin Kat	3	149/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	4	140/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	5	218/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	8	176/100.000	Konut
C	1. Kat	9	205/100.000	Konut

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
C	1. Kat	10	152/100.000	Konut
C	2. Kat	16	205/100.000	Konut
C	2. Kat	17	152/100.000	Konut
C	4. Kat	30	205/100.000	Konut
C	4. Kat	33	183/100.000	Konut
C	5. Kat	40	183/100.000	Konut
C	10. Kat	78	186/100.000	Konut
C	14. Kat	103	193/100000	Konut
C	14. Kat	106	192/100.000	Konut
C	15. Kat	113	192/100.000	Konut
C	16. Kat	120	196/100.000	Konut
C	17. Kat	121	220/100.000	Konut
C	17. Kat	127	196/100.000	Konut
C	18. Kat	134	196/100.000	Konut
C	21. Kat	155	196/100000	Konut
D	Zemin Kat	1	266/100.000	Depolu Dükkan
D	Zemin Kat	2	290/100.000	Depolu Dükkan
D	6. Kat	36	65/100.000	Konut
E	Zemin Kat	1	20.110/100.000	Bodrumda Otopark ve Sosyal Tesisi Olan Market

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Bayrampaşa Tapu Müdürlüğü'nde 07.11.2016 tarih itibarıyla yapılan incelemelere ve ekte sunulan 16.11.2016 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre değerleme konusu gayrimenkullerin tamamında müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı Değişikliği: 09.02.2015* (16.02.2015 tarih ve 2205 yevmiye no ile.)
**(Bu beyan ana gayrimenkulün yönetim planı tarihini ifade etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)*
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Başlama tarihi: 04.03.2016) (09.03.2016 tarih ve 3138 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır.* (13.02.2002 tarih ve 784 yevmiye no ile)
**(Bu irtifak hakkı BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)*
- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.* (8623 nolu trafo merkezi ve kablo güzergahı) (24.09.2012 tarih ve 10608 yevmiye no 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 ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)*

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.* (8624 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı olarak TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl süre ile) (29.04.2014 tarih ve 5176 yevmiye no 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 ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

E Blok 1 No'lu Bağımsız Bölümde Ayrıca;

Şerhler Hanesi'nde;

- 119.307.600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama Tarihi: 27.03.2012, Süre: 30 yıl) (01.08.2012 tarih ve 8938 yevmiye no ile)

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

- Konu bağımsız bölümler için 09.03.2016 tarih 3138 yevmiye no ile kat mülkiyeti tesis edilmiş olup son 3 senelik dönemde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.
- Taşınmazlar üzerinde 20/10/2014 tarih ve 12074 yevmiye no ile tesis edilen yönetim planı, yönetim planı belirtmesi terkinin sebebiyle terkin edilmiştir. (16.02.2015 tarih, 2205 yevmiye no.) Terkin edilen yönetim planı yerine yeni yönetim planı işlenmiştir.

-Yönetim Planı Değişikliği: 09.02.2015* (16.02.2015 tarih ve 2205 yevmiye no ile.)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 524/1
Zemin No	: 86724802	Yatırım	: 31 B2A39 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞRAMPAŞA	Ana Tap. No/İht. No	: (C1)ABC ve (C2) D Binalar betonarme apartmanlar, süper market ve arsa
Kurum Adı	: Bayındırpaşa TM	Binalar/Kat/Giriş - B.B.No	: E/ ZEMİN / - (Bag.Böl. No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ESENLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 20110100000
Mevki	: 7 / 615	Bag.Böl. No/İht. No	: BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET
Çift / Sayfa No	: 7 / 615		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - 10/10/2014 (Başlama Tarih: 10/10/2014, Bitiş Tarih: 10/10/2014 - Süre:)		30/10/2014 - 12074	Yönetim Planı Belirtilmesi Terkin: 16/02/2015 - 2205
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği: 09.02.2015		16/02/2015 - 2205	-
Beyan	K.M. ve Çevresizliği: (Başlama Tarih: 04/03/2016, Bitiş Tarih: 04/03/2016 - Süre:)		09/03/2016 - 3138	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	İrtifak No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
281747254	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		YATIM		Kat İrtifakı Tesis - 20/10/2014 - 12074	-
S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YILLIK 1 TL DAN 99 YIL MÜDDETLE KIRA ŞERHİ 13/02/2002 Y - 784	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	13/02/2002 - 784	--		
Serh	119.307.600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (Başlama Tarih: 27/03/2012, Süre: 30 Yıl)	METRO GİRİŞİM MARKET BAKIRKÖY ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	01/08/2012 - 8938	--		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (8623 NOLU TRAFİK MERKEZİ VE KABLO GEÇİŞİ/GEÇİŞİ) (Başlama Tarih: 19/09/2012 Süre: 99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	19/09/2012 - 10608	-		
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (8624 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı olarak TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIK 1 TL'DEN 99 YIL SÜRE İLE)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	29/04/2014 - 5176	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK35830
Hakan MURATOĞLU
Kaydına Uygundur.
16.11.2016
Emre SAHİN
Tapu Müdürü V.

Rapor Tarihi: Saat: 16.11.2016 12:46

RAPOR NO: 2016REV823

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

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

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

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

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

* İlgili takyidat görseli, E Blok'ta konumlu 1 no'lu bağımsız bölüme ait takyidat olup taşınmazların tamamına ilişkin takyidat belgeleri rapor ekinde ayrıntılı bir biçimde sunulmuştur.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Bayrampaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 24.10.2016 tarihli onaylı imar durum belgesine göre; değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 524 ada, 1 no'lu parsel; 21.11.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı" ve 12.07.2013 tarihli plan tadili kapsamında, "Ticaret + Hizmet Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma şartları:

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



LC
BAYANPASA REFLECTED
Ink on Shaded Surface

Sayı : 7933A7-118.03 K2-K234
Kodu : İmar Daire 18

—LOW

ÖZALP, Özgürhanlı Yılmaz Özgürhanlı A. B.
Sakarya ÜNİVERSİTESİ, Çekirge Fakültesi, Necatiye Kampüsü / TÜRKİYE

20.12.2016 karlı ve 3311,24 sayılı bilanço

Beynəlxalq Kənd. Axbarət. Mərkəzi. - 2004. №4, 4 Fevral, 124. Anon. 1. Fəvral 2004
yolunda 2003 nəticələri bəyanatı.

[illegible][illegible]

24-10-2016



Asu clausurii

24/10/2010 14:00

11

[illegible]

© 2000 by John Wiley & Sons, Inc.
All rights reserved. This book is registered at the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923.



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

- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan 81 m² trafo için düzenlenmiş, 01.08.2002 tarih 2002/1949 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki market için düzenlenmiş 16.05.2012 tarih, 2012/4880 sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan B Blok, 19.280,51 m² süpermarket için düzenlenmiş 18.05.2012 tarih 4880 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. (Süpermarket için ruhsat "B Blok" olarak alınmıştır. Taşınmazlara ait incelenen onaylı mimari projede ise vaziyet planında konut blokları A, B, C, D blok olarak market bloğu ise E blok olarak belirtilmiştir. Kat irtifakı projeye uygun olarak kurulmuştur. Rapor içerisinde blok isimleri taşınmazların avan projesi dikkate alınarak ifade edilmiştir.)
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan 19.280,51 m² süpermarket için düzenlenmiş 04.12.2012 tarih 10493 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan C Blok, 83.005,01 m² (424 adet konut) için düzenlenmiş 28.12.2012 tarih 12356 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan, 94.344,94 m² (546 adet konut) için düzenlenmiş 04.02.2014 tarih 1089 sayılı "Tadilat Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan A, B, C ve D bloklar için düzenlenmiş, 13.08.2014 tarih 2014/8515 sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan C1/C2 Blok, 106.244,28 m² (612 adet konut, 2 dükkan) için düzenlenmiş 14.08.2014 tarih 8515 sayılı "Tadilat Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan C1/C2 Blok, 93.344,94 m² (546 adet konut) için düzenlenmiş 22.09.2014 tarih 11899 sayılı "Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan D Blok için düzenlenmiş 14.01.2015 tarih 13228 sayılı "İksa Yapı Ruhsatı Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayat Tepe Projesi'nde yer alan D Blok, 11.899,34 m² (66 adet konut, 2 adet dükkan) için düzenlenmiş 03.02.2016 tarih 718 sayılı "Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Özet Tablo:

Yapı Kullanma İzin Belgesi-Ruhsat-Mimari Proje Tarih ve No	Veriliş Nedeni	Alan (m ²)
Yapı Ruhsatı (01.08.2002 - 2002/1949)	Trafo için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı	81
Onaylı Mimari Proje (16.05.2012 - 2012/4880)	Market için hazırlanmış onaylı mimari proje	19.280,51
Yapı Ruhsatı (18.05.2012 - 4880)	Süpermarket için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı	19.280,51
Yapı Kullanma İzin Belgesi (04.12.2012 - 10493)	Süpermarket için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi	19.280,51
Yapı Ruhsatı (28.12.2012 - 12356)	C Blok (424 adet konut) için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı	83.005,01
Tadilat Ruhsatı (04.02.2014 - 1089)	546 adet konut için düzenlenmiş tadilat ruhsatı	94.344,94
Onaylı Mimari Proje (13.08.2014 - 2014/8515)	A, B, C ve D Bloklar için hazırlanmış onaylı mimari proje	125.524,79
Tadilat Ruhsatı (14.08.2014 - 8515)	C1/C2 Blok (612 adet konut, 2 dükkan) için düzenlenmiş tadilat ruhsatı	106.244,28
Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi (22.09.2014)	C1/C2 Blok (546 adet konut) için düzenlenmiş kısmi yapı kullanma izin belgesi	93.344,94
İksa Yapı Ruhsatı Belgesi (14.01.2015 -13228)	D blok için düzenlenmiş iksa yapı ruhsatı	-
Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi(03.02.2016 - 718)	D blok için tadilat amaçlı verilmiş yapı kullanma izin belgesi	11.899,34

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup taşınmazların yapı denetim hizmeti Molla Şeref Mah.Turgut Özal Cad.No.78/3 adresinde faaliyet gösteren İstanbul Sistem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. İstanbul Sistem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetimi gerçekleştiren projelerden bazıları Sinpaş Ottomare Zeytinburnu, 216, Emlak Konut Kuru Evleri projeleridir.

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

Bayrampaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 24.10.2016 tarihli onaylı imar durum belgesine göre; değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselin imar durumunda son 3 sene içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

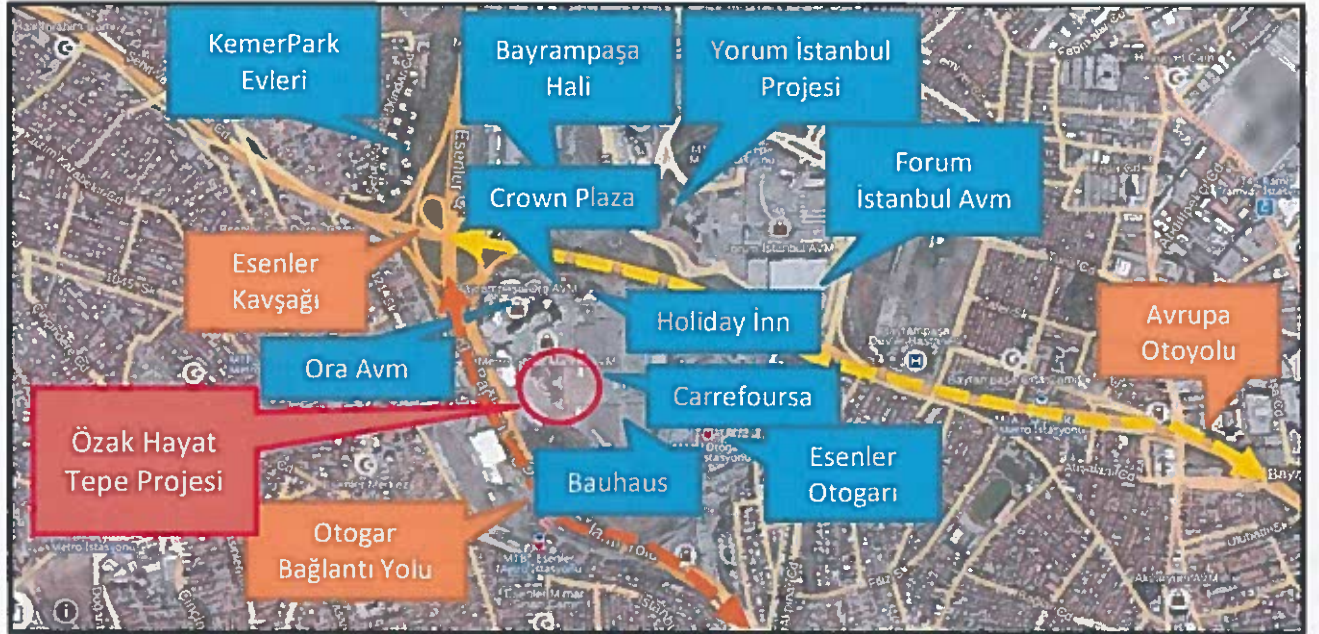
Gayrimenkulün açık adresi: Altıntepe Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayat Tepe Projesi Bayrampaşa / İstanbul

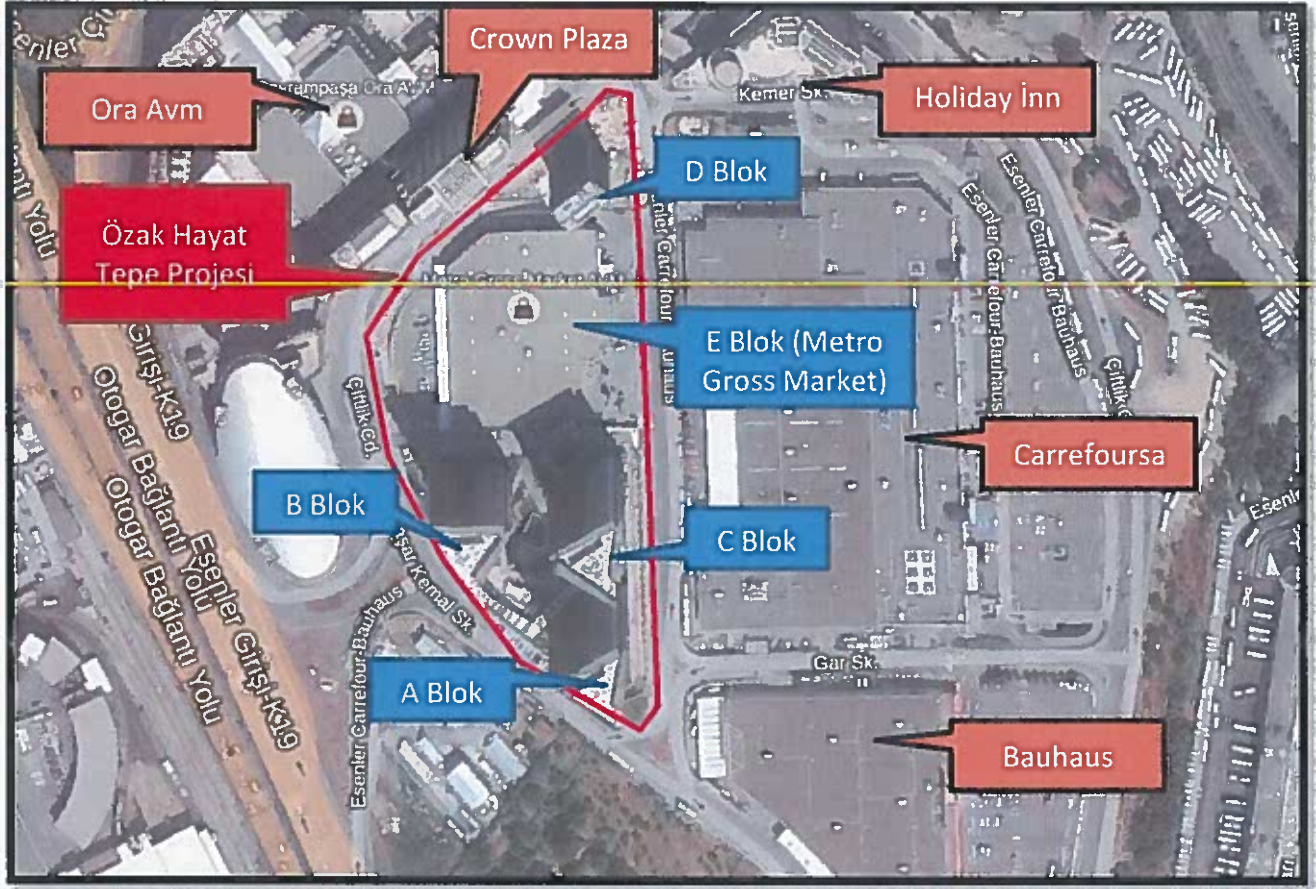
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel ulaşım için; D-100 Karayolu üzerinden Mecidiyeköy, Okmeydanı, Halıcıoğlu istikametinde ilerlenerek Edirnekapi geçildikten sonra Vatan Caddesi kavşağından Avrupa Otoyolu'na giriş yapılır. Avrupa Otoyolu üzerinden Bayrampaşa çıkışından çıkılarak yaklaşık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

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge Esenler, Güngören ve Bayrampaşa ilçelerinin birbiriyle kesiştiği bir lokasyonda kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Özak Hayat Tepe Projesi, söz konusu merkezlerde yer alan konut alanlarından bağımsız, arazi yapısının sağladığı kot farkı nedeniyle topoğrafik olarak da ayrılan bir konuma sahiptir. Taşınmazların çevresinde mevcut durumda faaliyette olmayan Ora AVM, Crowne Plaza ve Holiday Inn Oteli yer almaktadır. Söz konusu yapıların faaliyete geçmesi halinde bölgede ticari hareketlilik oluşacağı düşünülmektedir. Değerleme konusu proje içerisinde A, B, C ve D olarak adlandırılan konut bloklarının yanı sıra E Blok olarak adlandırılan Metro Gross Market yer almaktadır. Mevcutta Metro Gross market olarak kullanılan E Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm, A-B-C Blokları ile D Blok arasında konumlanmakta olup girişi Çiftlik Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

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

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





Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Altıntepe Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde yer alan A, B, C, D ve E (Metro Gros Market) olmak üzere 5 bloktan oluşan Özak Hayat Tepe Projesi'nde konumlu 45 adet "Konut", 5 adet "Dubleks Konut", 2 adet "Depolu Dükkan" ve 1 adet "Bodrumda Otopark ve Sosyal Tesisi Olan Market" toplam 53 adet bağımsız bölümdür.

Onaylı mimari projeye göre A, B, C Blokları konut birimlerinden, D Blok 2 adet dükkan ve suitlerden oluşmakta olup E blok ise market kullanımındadır. A, B, C ve D Blokları Hayat Tepe Konut Projesi'ni oluşturmakta olup onaylı mimari projesine göre proje, toplam 125.524,79 m² inşaat alanına sahiptir.

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

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

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

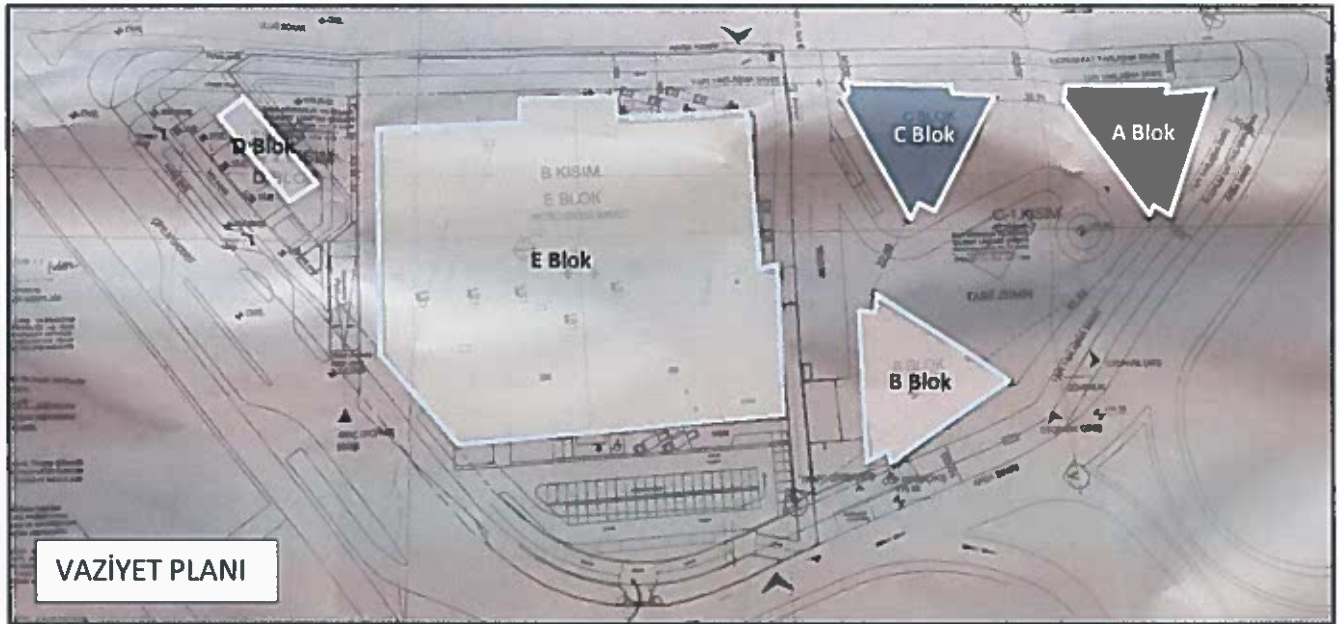
B Blok 3 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 206 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda kapalı otopark, sığınak, makine ve tesisat birimleri yer almakta olup zemin katta; 8 adet konut, 22 normal katın her birinde 9'ar adet konut yer almaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yaklaşık %85 civarında oturma oranı bulunmaktadır.



Değerlemeye konu taşınmazlardan 49 adet konut A, B ve C Bloklar'ında, 1 adet konut ve 2 adet dükkan D Blok'ta yer almakta olup blok, kat, plan tipi, alan ve yönleri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir. Ayrıca 1 adet Metro Gross tarafından kullanılan market bloğu (E Blok) da bulunmaktadır.

Konut nitelikli taşınmazlar:

Sıra No	Blok No	Kat	Bağımsız Bölüm No	Plan Tipi	Yön	Toplam Brüt Alan (m ²)
1	A	Zemin Kat	3	2+1D	Doğu	166,11
2	A	Zemin Kat	4	2+1D	Doğu	224,61
3	A	Zemin Kat	5	3+1	Kuzeybatı	183,04
4	A	1. Kat	11	4+1	Güneybatı	238,11
5	A	1. Kat	12	3+1	Doğu	159,42
6	A	1. Kat	14	3+1	Kuzeybatı	183,04
7	A	2. Kat	18	4+1	Güneybatı	238,11
8	A	2. Kat	19	3+1	Doğu	159,42
9	A	2. Kat	21	3+1	Kuzeybatı	183,04
10	A	3. Kat	28	3+1	Kuzeybatı	183,04
11	A	4. Kat	35	3+1	Kuzeybatı	183,04
12	A	6. Kat	49	3+1	Kuzeybatı	183,04
13	A	7. Kat	56	3+1	Kuzeybatı	183,04
14	A	12. Kat	91	3+1	Kuzeybatı	183,04
15	A	14. Kat	105	3+1	Kuzeybatı	183,04
16	A	18. Kat	133	3+1	Kuzeybatı	183,04
17	A	23. Kat	168	3+1	Kuzeybatı	183,04
18	B	Zemin Kat	1	4+1	Güneybatı	240,15
19	B	Zemin Kat	2	1+1	Güneydoğu	84,13
20	B	Zemin Kat	8	3+1	Güneybatı	184,32
21	B	1. Kat	17	3+1	Güneybatı	181,67
22	B	2. Kat	26	3+1	Güneybatı	181,67
23	B	6. Kat	62	3+1	Güneybatı	181,67
24	B	7. Kat	71	3+1	Güneybatı	181,67
25	B	8. Kat	80	3+1	Güneybatı	181,67
26	B	11. Kat	107	3+1	Güneybatı	181,67
27	B	13. Kat	125	3+1	Güneybatı	181,67
28	B	15. Kat	143	3+1	Güneybatı	181,67
29	C	Zemin Kat	1	3+1	Güneybatı	210,16
30	C	Zemin Kat	3	2+1D	Doğu	169,30
31	C	Zemin Kat	4	2+1D	Doğu	178,29
32	C	Zemin Kat	5	4+1D	Kuzeybatı	284,96
33	C	Zemin Kat	8	3+1	Güneybatı	182,28
34	C	1. Kat	9	3+1	Güneybatı	210,16
35	C	1. Kat	10	3+1	Doğu	153,64
36	C	2. Kat	16	3+1	Güneybatı	210,16
37	C	2. Kat	17	3+1	Doğu	153,64
38	C	4. Kat	30	3+1	Güneybatı	210,16
39	C	4. Kat	33	3+1	Kuzeybatı	183,93
40	C	5. Kat	40	3+1	Kuzeybatı	183,93
41	C	10. Kat	78	3+1	Güneybatı	210,16
42	C	14. Kat	103	3+1	Kuzeybatı	183,93
43	C	14. Kat	106	3+1	Güneybatı	182,28

Sıra No	Blok No	Kat	Bağımsız Bölüm No	Plan Tipi	Yön	Toplam Brüt Alan (m ²)
44	C	15. Kat	113	3+1	Güneybatı	182,28
45	C	16. Kat	120	3+1	Güneybatı	182,28
46	C	17. Kat	121	3+1	Güneybatı	182,28
47	C	17. Kat	127	3+1	Güneybatı	182,28
48	C	18. Kat	134	3+1	Güneybatı	182,28
49	C	21. Kat	155	3+1	Güneybatı	182,28
50	D	6. Kat	36	1+1	Güneydoğu	60,3

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

Dükkan nitelikli taşınmazlar:

Sıra No	BLOK NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	SATIŞ BRÜT ALANI (m ²)
1	D	Zemin	1	197,33
2	D	Zemin	2	214,61
3	E	Zemin	1	19.280,51

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, 524 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Hayat Tepe Projesi'ndeki 45 adet "Konut", 5 adet "Dubleks Konut", 2 adet "Depolu Dükkan" ve 1 adet "Bodrumda Otopark ve Sosyal Tesisi Olan Market" vasıflı bağımsız bölümlerdir.

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kat Adedi	:	3 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat (A ve C Blok) 3 Bodrum + Zemin + 22 Normal Kat (B Blok) 4 Bodrum + Zemin + 13 Normal Kat (D Blok)
Yaşı	:	~ 2 yıl (iskan belgesi esas alınmıştır)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğal gaz
Asansör	:	Her bir blokta 4 adet
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	:	Mevcut
Park Yeri	:	Açık ve Kapalı Otopark Otopark

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

	Zemin	Duvar	Doğrama	Aydınlatma
A, B, C, D Bloklar'da Yer Alan 50 Adet Konut	Odalar laminat parke, ıslak hacimler fayans kaplı	Saten boya	PVC kaplama	Kısmen spot aydınlatma, kısmen normal aydınlatma
D Blok'ta Yer Alan 2 Adet Dükkan	Brüt beton	Asma tavan (henüz tamamlanmamış durumda)	PVC kaplama (henüz tamamlanmamış durumda)	Henüz tamamlanmamış durumda
E Blok (Market)	Epoksi Zemin kaplama	Sıva üzeri boya	Alüminyum	Floresan

Değerleme konusu taşınmazlardan kiracı kullanımında bulunmayan konut biriminin tamamında aynı malzemeler kullanıldığı tespit edilmiştir. Daireler anahtar teslim olup banyolarda banyo dolabı ve duşakabin yer almaktadır. Mutfaklarda ankastre set yer almaktadır. İçerisinde kiracı bulunan 1 dairenin içine girilememiştir.

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

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

BÖLÜM 6

 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel, Bayrampaşa, Esenler, Güngören gibi nüfus yoğunluğu fazla olan ilçelerin kesişiminde yer almakta olup söz konusu alanda değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı proje ile benzer nitelikli proje sayısı kısıtlıdır. + Değerlemeye konu projenin yer aldığı parsel, Esenler Otogar'ına, Esenler Metro İstasyonu'na yakın konumda olup taşınmazların karayolu ve raylı sistem açısından ulaşılabilirliği güçlüdür. + Projenin çevresine göre yüksek kotta olması nedeniyle 10. kattan itibaren kısmi deniz manzarası ve şehir manzarası bulunmaktadır. + Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.	- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yer alan Ora AVM, Crowne Plaza ve Holiday Inn Oteli mevcut durumda kullanılmamakta olup bölgede yer alması hedeflenen ticari hareketlilik henüz sağlanamamış durumdadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Mevcut durumda kullanılmamakta olan Ora AVM, Crowne Plaza ve Holiday Inn Oteli'nin faaliyete geçmesi halinde bölgede meydana gelecek ticari hareketliğin projeye olumlu etki sağlaması beklenmektedir.	× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yöntemi analizi ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi kullanılmıştır.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Niteliği	Satış Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde B Blok'ta yer alan 1+1, 84,13 m ² alanlı, 7. kattaki dairenin yaklaşık 4 ay önce 340.000 TL bedelle satılmış olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Satıldı	84,13	340.000	4.041	96.094	1.142	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. - Deniz manzarası bulunmamaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde, C Blok'ta yer alan 3+1, 182,28 m ² alanlı, 17. kattaki dairenin yaklaşık 1 ay önce 800.000 TL bedelle satılmış olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Satıldı	182,28	800.000	4.389	226.104	1.240	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Deniz manzarası bulunmaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan 1+1, 84,13 m ² alanlı, 13. kattaki dairenin yaklaşık 1 ay önce 450.000 TL bedelle satılmış olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Satıldı	84,13	450.000	5.349	127.183	1.512	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde, B Blok'ta yer alan 2+1, 104 m ² alanlı, 23. katta yer alan dairenin kısa zaman önce 570.000 TL bedelle satılmış olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Satıldı	104	570.000	5.481	161.099	1.549	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Deniz manzarası bulunmaktadır.
5	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan 2+1, 104 m ² alanlı, 13. kattaki dairenin kısa zaman önce 535.000 TL bedelle satılmış olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Satıldı	104	535.000	5.144	151.207	1.454	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan 2+1, 114 m ² alanlı, 5. kattaki dairenin 550.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiş olup söz konusu taşınmazın 525.000 TL satılabilir değeri olduğu belirtilmiştir.	Konut	Satılık	114	550.000	4.825	155.446	1.364	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. - Deniz manzarası bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Niteliği	Satış Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
7	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan 3+1, 183,04 m ² alanlı, 16. kattaki dairenin 850.000 TL bedelle yaklaşık 3 aydır satılık olduğu öğrenilmiş olup söz konusu taşınmazın 800.000 TL satılabilir değeri olduğu belirtilmiştir.	Konut	Satılık	183,04	850.000	4.644	240.235	1.312	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Deniz manzarası bulunmaktadır.
8	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan 4+1, 238,11 m ² alanlı, 8. kattaki dairenin 1.550.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiş olup söz konusu taşınmazın 1.400.000 TL satılabilir değeri olduğu belirtilmiştir.	Konut	Satılık	238,11	1.550.000	6.510	438.076	1.840	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. - Deniz manzarası bulunmamaktadır.

Kiralık Konut Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Niteliği	Kira Durumu	Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan 1+1, 84,13 m ² alanlı, 4. katta konumlu dairenin yaklaşık 1 ay önce aylık 2.250 TL bedelle kiralanmış olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Kiralandı	84,13	2.250	26,7	635,9	7,6	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. - Deniz manzarası bulunmamaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde, A Blok'ta yer alan, 3+1, 159,42 m ² alanlı, 16. katta konumlu dairenin yaklaşık 1 hafta önce aylık 2.750 TL bedelle kiralanmış olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Kiralandı	159,42	2.750	17,3	777,2	4,9	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Deniz manzarası bulunmaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan 2+1, 159 m ² alanlı, zemin katta konumlu dairenin kısa zaman önce aylık 2.350 TL bedelle kiralanmış olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Kiralandı	159	2.350	14,8	664,2	4,2	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. - Deniz manzarası bulunmamaktadır.

RAPOR NO: 2016REV823

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
35

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Niteliği	Kira Durumu	Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
4	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan 4+1, 238,11 m ² alanlı, 11. katta konumlu dairenin aylık 4.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Kiralık	238,11	4.000	16,8	1.130,5	4,7	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
5	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde yer alan, 3+1, 183,04 m ² alanlı, 14. katta konumlu dairenin aylık 3.500 TL bedelle 2 aydır kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Kiralık	183,04	3.500	19,1	989,2	5,4	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Sitesi'nde, B Blok'ta yer alan 2+1, 104 m ² alanlı, 23. katta konumlu dairenin aylık 3.500 TL bedelle 2 aydır kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Konut	Kiralık	104	3.500	33,7	989,2	9,5	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer almaktadır. + Deniz manzarası bulunmaktadır.

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Niteliği	Satış Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda ve Forum İstanbul'a yakın konumda yer alan, telefon bayisi olarak kullanılan 80 m ² kapalı alana sahip, cadde cephe, zemin kata konumlu dükkanın 10 ay önce 750.000 TL bedelle satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir.	Dükkan	Satıldı	80	750.000	9.375	211.972	2.650	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre merkez bir konumda yer almaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda ve Forum İstanbul'a yakın konumda yer alan, 60 m ² bodrum, 50 m ² zemin olmak üzere toplam 110 m ² alanlı dükkanın yaklaşık 3 ay önce 720.000 TL bedelle satılmış olduğu öğrenilmiştir. (Zemin kat yaklaşık değeri 10.285 TL/m ²)	Dükkan	Satıldı	110	720.000	6.545	203.493	1.850	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre merkez bir konumda yer almaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Görü Durumu/ Konumu	Niteliği	Satış Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Görü Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda ve Esenler Otogar'ına yakın konumda yer alan, 60 m ² bodrum, 50 m ² zemin olmak üzere toplam 110 m ² alanlı dükkanın 600.000 TL bedelle satılık olduğu fakat gerçekçi satış değerinin 550.000 TL olduğu belirtilmiştir. (Zemin kat yaklaşık değeri 8.571 TL/m ²)	Dükkan	Satılık	110	600.000	5.455	169.578	1.542	- Değerleme konusu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlıdır.
4	Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumlu, 90 m ² zemin, 90 m ² bodrum olmak üzere toplam 180 m ² alanlı dükkanın 425.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın aylık 1.200 TL bedelle uzun süredir kiracısı bulunmakta olup dükkanın yeniden kiraya verilmesi durumunda aylık 1.400 TL kira getirisinin olacağı belirtilmiştir. (Zemin kat yaklaşık değeri 3.541 TL/m ²)	Dükkan	Satılık	180	425.000	2.361	120.118	667	- Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. - Yıpranmış durumdadır.
5	Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumlu, 55 m ² alanlı dükkanın 500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Dükkan	Satılık	55	500.000	9.091	141.315	2.563	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre merkez bir konumda yer almaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumlu, 140 m ² bodrum, 140 m ² zemin kat olmak üzere toplam 280 m ² alanlı dükkanın 1.200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Zemin kat yaklaşık değeri 6.451 TL/m ²)	Dükkan	Satılık	280	1.200.000	4.286	339.156	1.211	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre merkez bir konumda yer almaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konusu	Niteliği	Kira Durumu	Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 100 m ² bodrum, 100 m ² zemin olmak üzere toplam 200 m ² alanlı dükkanın aylık 7.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Zemin kat yaklaşık değeri 52,6 TL/m ² /ay)	Dükkan	Kiralandı	200	7.000	35,0	1.978	9,9	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre merkezi bir konumda yer almaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda ve Forum İstanbul'a yakın konumda yer alan, 60 m ² bodrum, 50 m ² zemin olmak üzere toplam 110 m ² alanlı dükkanın yaklaşık 2 ay önce aylık 3.500 TL bedelle kiralanmış olduğu öğrenilmiştir. (Zemin kat yaklaşık değeri 50 TL/m ² /ay)	Dükkan	Kiralandı	110	3.500	31,8	989	9,0	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre merkezi bir konumda yer almaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Esenler Otogarı Metro İstasyon Binası'nın 2. katında yer alan 25 m ² alanlı dükkanın aylık 1.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralık	25	1.000	40,0	283	11,3	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre merkezi bir konumda yer almaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Forum İstanbul'un yanında yer alan 430 m ² alanlı, düz giriş dükkanın aylık 17.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralık	430	17.000	39,5	4.805	11,2	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre merkezi bir konumda yer almaktadır.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde benzer niteliklerde projeler ve ticari alanların pek bulunmadığı gözlemlenmiştir. Bölgede var olan dükkanların ilçe merkezlerinde bulunduğu ve nitelik olarak yol üstü kullanımlı oldukları görülmüştür.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; manzarası, katı, yüz ölçümü, konumlarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir.

Bölgedeki emlakçılar ile yapılan görüşmeler ve yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 4.000-5.000 TL/m², dükkanların ise 5.500-6.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleştirileceği tespit edilmiştir.

Satılık Konut

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	4.041	4.389	5.349	5.481	5.144	4.825	4.644
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Lokasyon	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		4.445	4.828	5.349	5.481	5.144	5.308	4.644

Kiralık Konut

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	26,7	17,3	14,8	16,8	19,1	33,7
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	-30%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-20%	0%	0%	0%	0%	-10%
	Piyasa Koşulları	-10%	0%	0%	0%	0%	-10%
	Lokasyon	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		19	17	15	17	19	19

Satılık Dükkan

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	9.375,0	6.545	5.455	2.361	9.019,0	4.286,0
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-20%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	20%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	20%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-20%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	-20%	0%	0%	20%	-20%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	25%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		5.625	6.545	5.455	4.930	5.772	5.143

Kiralık Dükkan

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU			
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	35,0	31,8	40,0	39,5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-10%	-10%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	0%	0%	-10%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Bitim Değer (TL/m ² /ay)		32	29	32	34

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümlere değer takdir edilirken;

- Konu bağımsız bölümlerin yer aldıkları blok, kat ve cepheleri,
- Bağımsız bölümlerin sahip olduğu manzara,
- Net ve brüt kapalı alanları,
- Balkon kullanımları,

- Çevresinin yapılaşma durumu ve yer alan donatılar,
- Yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi,
- Hava – ışık – manzara durumu,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

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

Satışı gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümler:

Blok No	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Payı	Brüt Alan	Yön	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
A	Zemin Kat	03	Dubleks Konut	151/100.000	166,11	Doğu	4.184	695.084	695.000
A	Zemin Kat	04	Dubleks Konut	143/100.000	224,61	Doğu	4.407	989.802	990.000
A	Zemin Kat	05	Konut	181/100.000	183,04	Kuzeybatı	4.533	829.746	830.000
A	1. Kat	11	Konut	242/100.000	238,11	Güneybatı	4.173	993.660	994.000
A	1. Kat	12	Konut	162/100.000	159,42	Doğu	4.653	741.722	742.000
A	1. Kat	14	Konut	187/100.000	183,04	Kuzeybatı	4.641	849.501	850.000
A	2. Kat	18	Konut	242/100.000	238,11	Güneybatı	4.214	1.003.450	1.003.000
A	2. Kat	19	Konut	162/100.000	159,42	Doğu	4.698	749.029	749.000
A	2. Kat	21	Konut	187/100.000	183,04	Kuzeybatı	4.687	857.870	858.000
A	3. Kat	28	Konut	187/100.000	183,04	Kuzeybatı	4.733	866.240	866.000
A	4. Kat	35	Konut	187/100.000	183,04	Kuzeybatı	4.824	882.979	883.000
A	6. Kat	49	Konut	191/100.000	183,04	Kuzeybatı	4.915	899.718	900.000
A	7. Kat	56	Konut	191/100.000	183,04	Kuzeybatı	4.961	908.087	908.000
A	12. Kat	91	Konut	197/100.000	183,04	Kuzeybatı	5.217	954.844	955.000
A	14. Kat	105	Konut	197/100.000	183,04	Kuzeybatı	5.263	963.294	963.000
A	18. Kat	133	Konut	201/100.000	183,04	Kuzeybatı	5.355	980.193	980.000
A	23. Kat	168	Konut	202/100.000	183,04	Kuzeybatı	5.424	992.868	993.000
B	Zemin Kat	01	Konut	220/100.000	240,15	Güneybatı	4.137	993.392	993.000
B	Zemin Kat	02	Konut	72/100.000	84,13	Güneydoğu	5.442	457.809	458.000
B	Zemin Kat	08	Konut	174/100.000	184,32	Güneybatı	4.537	836.301	836.000

RAPOR NO: 2016REV823

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

41

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Blok No	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Payı	Brüt Alan	Yön	Birim Değeri (TL/m²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
B	1. Kat	17	Konut	178/100.000	181,67	Güneybatı	4.764	865.409	865.000
B	2. Kat	26	Konut	178/100.000	181,67	Güneybatı	4.811	873.935	874.000
B	6. Kat	62	Konut	188/100.000	181,67	Güneybatı	5.045	916.566	917.000
B	7. Kat	71	Konut	188/100.000	181,67	Güneybatı	5.092	925.092	925.000
B	8. Kat	80	Konut	188/100.000	181,67	Güneybatı	5.139	933.618	934.000
B	11. Kat	107	Konut	194/100.000	181,67	Güneybatı	5.330	968.376	968.000
B	13. Kat	125	Konut	194/100.000	181,67	Güneybatı	5.378	976.984	977.000
B	15. Kat	143	Konut	194/100.000	181,67	Güneybatı	5.425	985.591	986.000
B	Zemin Kat	01	Konut	193/100.000	210,16	Güneybatı	4.405	925.706	926.000
B	Zemin Kat	03	Konut	149/100.000	169,30	Doğu	3.973	672.574	673.000
C	Zemin Kat	04	Dubleks Konut	140/100.000	178,29	Doğu	4.195	747.999	748.000
C	Zemin Kat	05	Dubleks Konut	218/100.000	284,96	Kuzeybatı	3.688	1.050.832	1.051.000
C	Zemin Kat	08	Dubleks Konut	176/100.000	182,28	Güneybatı	4.608	839.887	840.000
C	1. Kat	09	Konut	205/100.000	210,16	Güneybatı	4.471	939.591	940.000
C	1. Kat	10	Konut	152/100.000	153,64	Doğu	4.501	691.542	692.000
C	2. Kat	16	Konut	205/100.000	210,16	Güneybatı	4.515	948.848	949.000
C	2. Kat	17	Konut	152/100.000	153,64	Doğu	4.545	698.356	698.000
C	4. Kat	30	Konut	205/100.000	210,16	Güneybatı	4.647	976.620	977.000
C	4. Kat	33	Konut	183/100.000	183,93	Kuzeybatı	4.711	866.520	867.000
C	5. Kat	40	Konut	183/100.000	183,93	Kuzeybatı	4.756	874.733	875.000
C	14. Kat	103	Konut	193/100.000	183,93	Kuzeybatı	5.164	949.839	950.000
C	14. Kat	106	Konut	192/100.000	182,28	Güneybatı	5.387	982.006	982.000
C	15. Kat	113	Konut	192/100.000	182,28	Güneybatı	5.411	986.313	986.000
C	16. Kat	120	Konut	196/100.000	182,28	Güneybatı	5.435	990.620	991.000
C	17. Kat	127	Konut	196/100.000	182,28	Güneybatı	5.458	994.927	995.000

RAPOR NO: 2016REV823

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

42

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

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

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

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

Blok No	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Payı	Brüt Alan	Yön	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
C	18. Kat	134	Konut	196/100.000	182,28	Güneybatı	5.482	999.234	999.000
C	21. Kat	155	Konut	196/100000	182,28	Güneybatı	5.529	1.007.848	1.008.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)								42.035.154	42.039.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)								11.880.378	11.880.000

Dükkan

Blok No	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Payı	Brüt Alan	Cephe	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
D	Zemin Kat	1	Depolu Dükkan	266/100.000	197,33	2 cepheli	5.800	1.144.514	1.145.000
D	Zemin Kat	2	Depolu Dükkan	290/100.000	214,61	1 cepheli	5.600	1.201.816	1.202.000
E	Zemin Kat	1	Bodrumda Otopark ve Sosyal Tesisi Olan Market	20.110/100.000	19.280,51	2 cepheli	4.900	94.474.499	94.474.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)								96.820.829	96.821.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)								27.364.431	27.360.000

Satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümler:

Blok No	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Payı	Brüt Alan	Yön	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
C	10. Kat	78	Konut	186/100.000	210,16	güneybatı	5.100	1.071.816	1.072.000
C	17. Kat	121	Konut	220/100.000	182,28	güneybatı	5.350	975.198	975.000
D	6. Kat	36	Konut	65/100.000	60,30	güneydoğu	5.500	331.650	332.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)								2.378.664	2.379.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)								672.281	670.000

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

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yaklaşımı analizi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi

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

- **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri

- Hayat Tepe’de yer alan, 2+1 daire 790.000 TL bedel ile satılmış olup söz konusu dairenin aylık 2.700 TL kira getiririsinin olabileceği belirtilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 2.700 TL / Ay / 790.000 TL = 0,041

- Hayat Tepe’de yer alan, 104 m² alanlı daire 570.000 TL bedel ile satılmış olup söz konusu dairenin aylık 2.200 TL kira getiririsinin olabileceği belirtilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 2.200 TL / Ay / 570.000 TL = 0,046

- Forum İstanbul’a yakın konumlu, 60 m² bodrum, 50 m² zemin olmak üzere toplam 110 m² alanlı dükkan 720.000 TL bedelle satılmış olup söz konusu dükkanın aylık 3.500 TL bedelle ile kiraya verildiği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 3.500 TL / Ay / 720.000 TL = 0,058

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satış gerçekleştirilmiş olan bağımsız bölümler:

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	SATIS BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIS DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK SATIS DEĞERİ (TL)
A	Zemin Kat	03	166,11	15,00	2.500,00	30.000,00	4,50%	666.666,67	667.000,00
A	Zemin Kat	04	224,61	14,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
A	Zemin Kat	05	183,04	16,00	2.900,00	34.800,00	4,50%	773.333,33	773.000,00
A	1. Kat	11	238,11	15,00	3.600,00	43.200,00	4,50%	960.000,00	960.000,00
A	1. Kat	12	159,42	16,00	2.600,00	31.200,00	4,50%	693.333,33	693.000,00
A	1. Kat	14	183,04	16,00	2.900,00	34.800,00	4,50%	773.333,33	773.000,00
A	2. Kat	18	238,11	15,00	3.600,00	43.200,00	4,50%	960.000,00	960.000,00
A	2. Kat	19	159,42	16,00	2.600,00	31.200,00	4,50%	693.333,33	693.000,00
A	2. Kat	21	183,04	16,00	2.900,00	34.800,00	4,50%	773.333,33	773.000,00
A	3. Kat	28	183,04	17,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
A	4. Kat	35	183,04	17,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
A	6. Kat	49	183,04	17,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
A	7. Kat	56	183,04	17,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
A	12. Kat	91	183,04	18,00	3.300,00	39.600,00	4,50%	880.000,00	880.000,00
A	14. Kat	105	183,04	18,00	3.300,00	39.600,00	4,50%	880.000,00	880.000,00
A	18. Kat	133	183,04	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
A	23. Kat	168	183,04	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
B	Zemin Kat	01	240,15	15,00	3.600,00	43.200,00	4,50%	960.000,00	960.000,00
B	Zemin Kat	02	84,13	19,00	1.600,00	19.200,00	4,50%	426.666,67	427.000,00
B	Zemin Kat	08	184,32	16,00	2.900,00	34.800,00	4,50%	773.333,33	773.000,00
B	1. Kat	17	181,67	17,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
B	2. Kat	26	181,67	17,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
B	6. Kat	62	181,67	18,00	3.300,00	39.600,00	4,50%	880.000,00	880.000,00
B	7. Kat	71	181,67	18,00	3.300,00	39.600,00	4,50%	880.000,00	880.000,00
B	8. Kat	80	181,67	18,00	3.300,00	39.600,00	4,50%	880.000,00	880.000,00

RAPOR NO: 2016REV823

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
45



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	SATIŞ BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK SATIŞ DEĞERİ (TL)
B	11. Kat	107	181,67	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
B	13. Kat	125	181,67	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
B	15. Kat	143	181,67	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
C	Zemin Kat	01	210,16	16,00	3.400,00	40.800,00	4,50%	906.666,67	907.000,00
C	Zemin Kat	03	169,30	14,00	2.400,00	28.800,00	4,50%	640.000,00	640.000,00
C	Zemin Kat	04	178,29	15,00	2.700,00	32.400,00	4,50%	720.000,00	720.000,00
C	Zemin Kat	05	284,96	13,00	3.700,00	44.400,00	4,50%	986.666,67	987.000,00
C	Zemin Kat	08	182,28	16,00	2.900,00	34.800,00	4,50%	773.333,33	773.000,00
C	1. Kat	09	210,16	16,00	3.400,00	40.800,00	4,50%	906.666,67	907.000,00
C	1. Kat	10	153,64	19,00	2.900,00	34.800,00	4,50%	773.333,33	773.000,00
C	2. Kat	16	210,16	17,00	3.600,00	43.200,00	4,50%	960.000,00	960.000,00
C	2. Kat	17	153,64	16,00	2.500,00	30.000,00	4,50%	666.666,67	667.000,00
C	4. Kat	30	210,16	16,00	3.400,00	40.800,00	4,50%	906.666,67	907.000,00
C	4. Kat	33	183,93	17,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
C	5. Kat	40	183,93	17,00	3.100,00	37.200,00	4,50%	826.666,67	827.000,00
C	14. Kat	103	183,93	18,00	3.300,00	39.600,00	4,50%	880.000,00	880.000,00
C	14. Kat	106	182,28	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
C	15. Kat	113	182,28	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
C	16. Kat	120	182,28	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
C	17. Kat	127	182,28	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
C	18. Kat	134	182,28	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	933.000,00
C	21. Kat	155	182,28	19,00	3.500,00	42.000,00	4,50%	933.333,33	934.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)									39.680.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)									11.214.742
									11.215.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dükkan

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK SATIŞ DEĞERİ (TL)
D	Zemin Kat	1	197,33	34,00	6.800,00	80.510,64	7,00%	1.150.152,00	1.150.000,00
D	Zemin Kat	2	214,61	33,00	7.100,00	84.985,56	7,00%	1.214.079,43	1.214.000,00
E	Zemin Kat	1	19.280,51	28,00	539.900,00	6.478.251,36	7,00%	92.546.448,00	92.546.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)									94.910.679
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)									26.824.566

Satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleştirilmiş olan bağımsız bölümler

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK SATIŞ DEĞERİ (TL)
C	10. Kat	78	197,33	20,00	3.900,00	46.800,00	4,50%	1.040.000,00	1.040.000,00
C	17. Kat	121	214,61	17,00	3.600,00	43.200,00	4,50%	960.000,00	960.000,00
D	6. Kat	36	60,30	20,00	1.200,00	14.400,00	4,50%	320.000,00	320.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)									2.320.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)									655.701

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

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında nakit akımları yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme çalışmasında proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının konut nitelikli olanlar için "Konut Alanı", dükkan nitelikli olanlar için "Ticari Alan" amaçlı kullanımıdır.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Satışı gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümler:

- Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değeri 138.860.000.-TL (Yüzotuzsekizmilyonsekizyüzaltmışbin.-Türk Lirası) takdir edilmiştir.
- Gayrimenkullerin direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değeri ise 134.590.000.-TL (Yüzotuzdörtmilyonbeşyüzdoksanbin.-Türk Lirası) takdir edilmiştir.

Satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümler:

- Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değeri 2.379.000.-TL (İkimilyonüçyüzyetmişdokuzbin.-Türk Lirası) takdir edilmiştir.
- Gayrimenkullerin direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değeri ise 2.320.000.-TL (İkimilyonüçyüzirmibin.-Türk Lirası) takdir edilmiştir.

	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemine Göre	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre
Satışı Gerçekleşmemiş Olan Bağımsız Bölümler (50 Adet)	138.860.000	134.590.000
Satış Vaadi Sözleşmesi ile Satışı Gerçekleşmiş Olan Bağımsız Bölümler (3 Adet)	2.379.000	2.320.000
TOPLAM DEĞER	141.239.000	136.910.000

Bölgede yapılan araştırmalarda ve projedeki gerçekleşen satış değerleri göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre satışı gerçekleşmemiş bağımsız bölümler için; 138.860.000.-TL (Yüzotuzsekizmilyonsekizyüzaltmışbin.-Türk Lirası); satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümler için ise 2.379.000.-TL (İkimilyonüçyüzyetmişdokuzbin.-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 13.02.2002 tarih ve 784 yevmiye no ile Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine düzenlenmiş ve 24.09.2012 ve 10608 yevmiye no ile 8623 Nolu Trafo Merkezi ve Kablo Güzergahı tarafından yenilenmiş 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır. 29.04.2014 tarih ve 5176 yevmiye no ile TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile düzenlenmiş 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerden, tapu kayıtlarına göre 45 adedi "konut", 5 adedi "dubleks konut", 2 adedi "depolu dükkan" ve 1 adedi "bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan market" vasıflı

olup taşınmazların, ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bayrampaşa Belediyesi'nde ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar ve mal sahibi tarafından temin edinilen resmi belgeler göz önünde bulundurulduğunda söz konusu taşınmazlar ile ilgili yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve onaylı mimari projenin bulunduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara ait 09.03.2016 tarihi itibarı ile kat mülkiyeti tesis edilmiş, tüm yasal gerekler yerine getirilmiş olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamladığı görülmüştür.

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

Bayrampaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 24.10.2016 tarihli onaylı imar durum belgesine göre; değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 524 ada, 1 no'lu parsel; 21.11.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı" ve 12.07.2013 tarihli plan tadili kapsamında, "Ticaret + Hizmet Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

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

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 16.05.2012 ve 13.08.2014 tarihli "Mimari Projeler" ve 03.02.2016 tarih, 718 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamışlardır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI			
İşyeri Teslimlerinde;			18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;			8%
Net Alanı 150 m ² ’ ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;		1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Vergi değeri-;	499 TL’ ye kadar ise	1%
		500 - 999 TL arasında ise	8%
		1.000 TL ve üzeri	8%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²’ nin altında ise KDV oranı %1’ dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu konutlar için % 1, ticari gayrimenkuller için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

141.239.000 - TL

**(Yüz kırkbirmilyon iki yüz otuz dokuz bin.-
Türk Lirası)**

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

159.110.960 – TL

(Yüz ellidokuzmilyon yüz onbindokuz yüz altmış.-Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- Konut nitelikli taşınmazlar net 150 m²'nin altında olduğundan konut nitelikli taşınmazlar için KDV oranı %1; dükkan nitelikli taşınmazlar için KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Delal EKİNCİ

Ece KADIOĞLU (403562) Değerleme Uzmanı	Ozan KOLCUOĞLU (402293) Sorumlu Değerleme Uzmanı
---	---

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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