

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016A824

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

**KAZLIÇEŞME'DE YER
ALAN BÜYÜKYALI
PROJESİ**

**ZEYTİNBURNU /
İSTANBUL**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016A824 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların 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

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Kazlıçeşme Mahallesi, Sahil Yolu, 774 ada, 69, 70, 71 ve 73 no'lu parseller Zeytinburnu / İstanbul.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Zeytinburnu sahilde konumlu Büyükyalı Projesi.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun " 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlara ait imar durum bilgileri "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN 08.04.2014 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)

735.810.000.-TL

(Yediyüzotuzbeşmilyonsekiyüzonbin.-TürkLirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN 08.04.2014 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV DAHİL)

868.255.800.-TL

(Sekizyüzaltmışsekizmilyonikiyüzellibeşbinsekizyüz.-Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- 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

Seda GÜLER

Ece KADIOĞLU Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--

RAPOR NO: 2016A824

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

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

*GİZLİDİR

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

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	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI	10
2.1 Değerleme Yöntemleri	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	11
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	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	22
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	33
4.4 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	33
BÖLÜM 5	35
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	35
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	35
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	37
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	42
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	42
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	43
BÖLÜM 6	45
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	45
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	45
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	45
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	45
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	49
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	49
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	49
6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi	49

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	59
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	59
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	59
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	59
BÖLÜM 7	61
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	61
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	61
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	61
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	62
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	62
BÖLÜM 8	65
SONUÇ	65
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	65
8.2 Nihai Değer Takdiri	65
BÖLÜM 9	67
EKLER	67

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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, 2016A824 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, aşağıdaki tabloda belirtilen gayrimenkuller üzerinde geliştirilen projeye ilişkin, 08.04.2014 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" doğrultusunda yüklenici lehine doğan hakkın 30.12.2016 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu	Zeytinburnu	Zeytinburnu	Zeytinburnu
Bucağı	:				
Mahallesi	:	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme
Köyü	:				
Mevkii	:	Demirhane	Demirhane	Demirhane	Demirhane
Pafta No.	:	-	-	-	-
Ada No.	:	774	774	774	774
Parsel No.	:	69	70	71	73
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	1. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası	Arsa	Arsa	Arsa
Yüz Ölçümü (m ²)	:	70.945,13	2.616,10	4.052,07	33.409,63
Malik Hisse	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Tam			

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporunun hazırlanmasına Seda GÜLER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.11.2016 tarihli 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 sınırlayan 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 değerlendirme raporudur.

Rapor kapsamında; 69 ve 73 no'lu parseller üzerinde, taşınmazların imar notlarındaki yapılaşma hakları ve onaylı mimari projeleri dikkate alınarak proje geliştirilmiştir.

70 ve 71 no'lu parseller "Dini Tesis Alanı" ve "Eğitim Tesis Alanı" lejanında kalmakta olup 08.04.2014 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" gereğince ilgili parseller üzerinde yüklenici tarafından bedelsiz olarak cami ve okul inşa edilecektir.

Rapor sonuç değeri olarak takdir edilen değer, 08.04.2014 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi"nden yüklenici lehine doğan hakkın değeridir. Sözleşme esaslarına göre arsa sahibi hasılat paylaşım oranı %37'dir. Yükleniciler arasındaki Özak GYO oranı %55 olup yüklenici hissesine düşen değer hesaplanırken bu oran baz alınmıştır. Sözleşme yükümlülüklerine göre yüklenici, bu sözleşme kapsamında Madde-3'ün 4. ve 5. maddesi olan aşağıdaki yükümlülükleri bedelsiz olarak yapmayı kabul ve taahhüt etmektedir.

Madde-3-4. İmar planında "Eğitim Tesis Alanı" olarak gösterilen alanda, ilgili kurumun ihtiyacı doğrultusunda belirlenen okul binasının yapılması için gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili idarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, ilgili belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak şirkete ve ilgili idarete teslim edilmesi,

Madde-3-5. İmar planından "Dini Tesis Alanı" olarak gösterilen alanda, 1 (bir) adet 1.500 kişilik Camii inşaatının yapılması için, gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili idarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, ilgili belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak şirkete ve ilgili idareye teslim edilmesi,

***Yukarıda belirtilen yükümlülüklerden cami ve okul inşaatı için harcanacak inşaat maliyeti proje giderlerine yansıtılmıştır.**

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

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

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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 Değerleme Yöntemleri

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 maliyet oluşumu yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri 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 takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi 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 bilmes bile 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

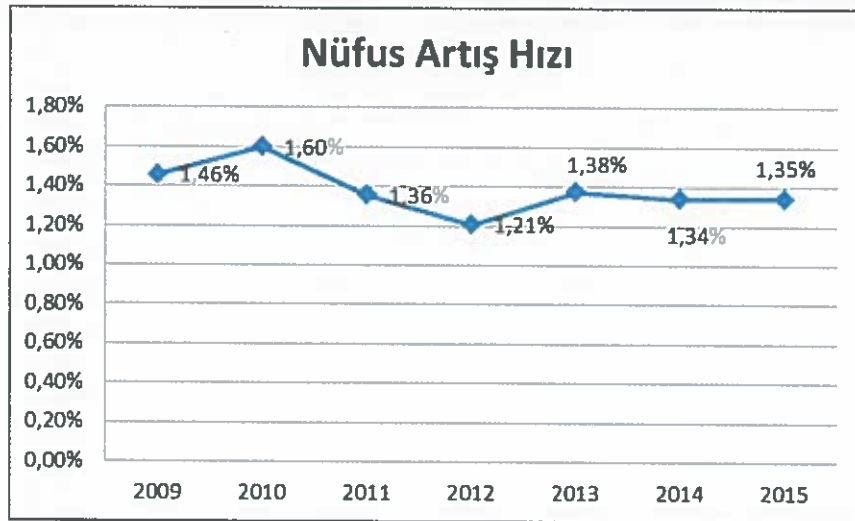
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 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	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 binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 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 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550’dir.

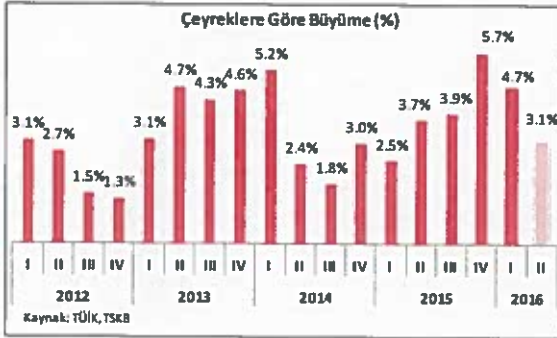
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

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.

3.2 Ekonomik Veriler¹

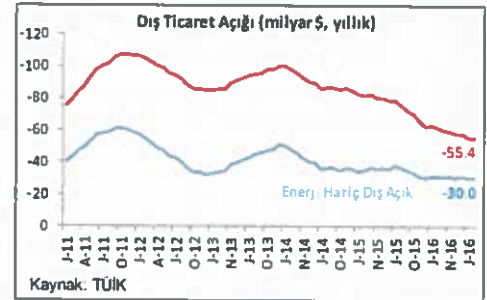
Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan 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
Tanım	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
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

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 artıracaklarını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

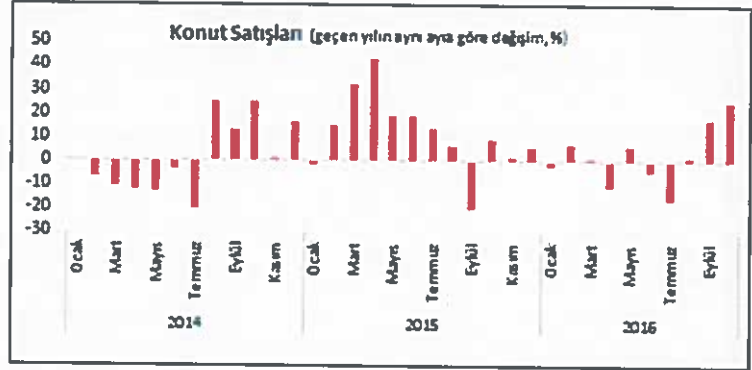
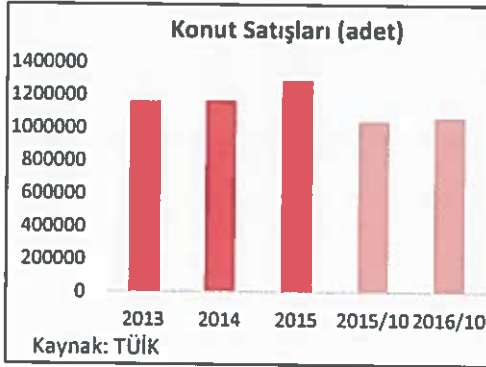
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13



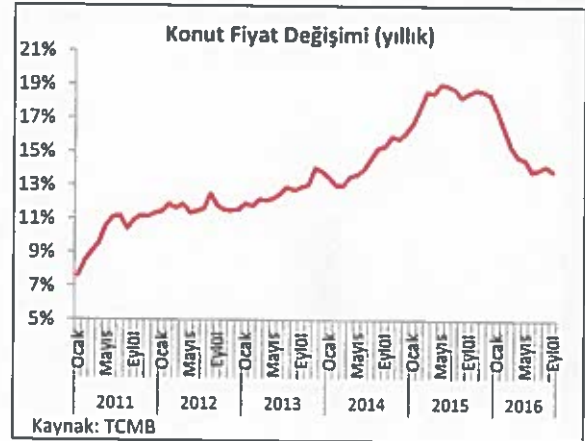
¹ TSKB A.Ş.

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 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu	Zeytinburnu	Zeytinburnu	Zeytinburnu
Bucağı	:				
Mahallesi	:	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme	Kazlıçeşme
Köyü	:				
Mevkii	:	Demirhane	Demirhane	Demirhane	Demirhane
Pafta No.	:	-	-	-	-
Ada No.	:	774	774	774	774
Parsel No.	:	69	70	71	73
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	1. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası	Arsa	Arsa	Arsa
Yüz Ölçümü (m ²)	:	70.945,13	2.616,10	4.052,07	33.409,63
Malik-Hisse	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Tam			

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, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nde 17.11.2016 tarih, saat 13.35 itibariyle alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde;

➤ **69, 70, 71 ve 73 no'lu parsel üzerinde müstereken;**

Beyanlar Hanesi'nde;

- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih ve 195 yevmiye no.)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığınca kurumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih ve 7282 yevmiye no.)
- Korunması gerekli Kültür Varlığıdır. (14.02.1992 tarih ve 1624 yevmiye no.)
- Korunması gerekli Kültür Varlığıdır. (13.03.1992 tarih ve 2658 yevmiye no.)
- Korunması gerekli Kültür Varlığıdır. (03.10.2006 tarih ve 9309 yevmiye no.)
- Diğer (Konusu: Bu parsellerdeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi, Kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) –(Başlama tarihi: 11.04.2013, Bitiş tarihi: 11.04.2013) (11.04.2013 tarih ve 4846 yevmiye no.)
- Diğer (Konusu: Korunması gerekli Kültür Varlığı Tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme) Tarih: 09.07.2015 sayı:57834978/1496 (20.08.2015 tarih ve 10421 yevmiye no.)
- Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Tarih: - Sayı:- (Lehder Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) (09.04.2013 tarih ve 4620 yevmiye no.)

➤ **Ayrıca 69 No'lu Parsel üzerinde;**

Beyanlar Hanesi'nde;

- Ticaret + Konut alanı: Krokide B ile gösterilen yapı kalıntısı ve C ile gösterilen çeşme korunması gerekli kültür varlığı olup bu parselde kalmaktadır. Krokide gösterilen 2, 3, 4, 5 ile gösterilen yapılar

ve krokisinde 7 ile gösterilen yıkılmış yapı 2. grup ve 6 ile gösterilen yapı 4. grup taşınmaz kültür varlığıdır. (18.09.2015 tarih ve 11702 yevmiye no.)

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015 tarih ve 13300 yevmiye no.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15584 yevmiye no.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15586 yevmiye no.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15603 yevmiye no.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15646 yevmiye no.)
- Korunması gerekli taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Başlama Tarih: 27.09.2016, Bitiş Tarih: 27.09.2016-Süre) (27.09.2016 tarih ve 12243 yevmiye no.)

➤ **Ayrıca 70 No'lu Parsel üzerinde;**

Beyanlar Hanesi'nde;

- Dini Tesis alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel yeni 69 parselin koruma alanındadır. (18.09.2015 tarih ve 11702 yevmiye no.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 14009 yevmiye no.)

➤ **Ayrıca 71 No'lu Parsel üzerinde;**

Beyanlar Hanesi'nde;

- Eğitim Tesis alanı: Krokide A ile gösterilen yapı korunması gerekli kültür varlığı olup 39.04 m²'si bu parselde kalmaktadır. Krokide I ile gösterilen yapı 2. Grup taşınmaz kültür varlığıdır. (18.09.2015 tarih ve 11702 yevmiye no.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 13984 yevmiye no.)

➤ **Ayrıca 73 No'lu Parsel üzerinde;**

Beyanlar Hanesi'nde;

- Turizm + Ticaret alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin koruma alanındadır. (18.09.2015 tarih ve 11702 yevmiye no.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015 tarih ve 13298 yevmiye no.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15582 yevmiye no.)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Başlama Tarih:27.09.2016 Bitiş Tarih: 27.09.2016 – Süre) (27.09.2016 tarih ve 12243 yevmiye no.)

[illegible]

Sl. No.	Particulars	Amount	Remarks
1	1000 Rupees	1000	
2	500 Rupees	500	
3	250 Rupees	250	
4	125 Rupees	125	
5	62.5 Rupees	62.5	
6	31.25 Rupees	31.25	
7	15.625 Rupees	15.625	
8	7.8125 Rupees	7.8125	
9	3.90625 Rupees	3.90625	
10	1.953125 Rupees	1.953125	
11	0.9765625 Rupees	0.9765625	
12	0.48828125 Rupees	0.48828125	
13	0.244140625 Rupees	0.244140625	
14	0.1220703125 Rupees	0.1220703125	
15	0.06103515625 Rupees	0.06103515625	
16	0.030517578125 Rupees	0.030517578125	
17	0.0152587890625 Rupees	0.0152587890625	
18	0.00762939453125 Rupees	0.00762939453125	
19	0.003814697265625 Rupees	0.003814697265625	
20	0.0019073486328125 Rupees	0.0019073486328125	
21	0.00095367431640625 Rupees	0.00095367431640625	
22	0.000476837158203125 Rupees	0.000476837158203125	
23	0.0002384185791015625 Rupees	0.0002384185791015625	
24	0.00011920928955078125 Rupees	0.00011920928955078125	
25	0.000059604644775390625 Rupees	0.000059604644775390625	
26	0.0000298023223876953125 Rupees	0.0000298023223876953125	
27	0.00001490116119384765625 Rupees	0.00001490116119384765625	
28	0.000007450580596923828125 Rupees	0.000007450580596923828125	
29	0.0000037252902984619140625 Rupees	0.0000037252902984619140625	
30	0.00000186264514923095703125 Rupees	0.00000186264514923095703125	
31	0.000000931322574615478515625 Rupees	0.000000931322574615478515625	
32	0.0000004656612873077392578125 Rupees	0.0000004656612873077392578125	
33	0.00000023283064365386962890625 Rupees	0.00000023283064365386962890625	
34	0.000000116415321826934814453125 Rupees	0.000000116415321826934814453125	
35	0.0000000582076609134674072265625 Rupees	0.0000000582076609134674072265625	
36	0.00000002910383045673370361328125 Rupees	0.00000002910383045673370361328125	
37	0.000000014551915228366851806640625 Rupees	0.000000014551915228366851806640625	
38	0.0000000072759576141834259033203125 Rupees	0.0000000072759576141834259033203125	
39	0.00000000363797880709171295166015625 Rupees	0.00000000363797880709171295166015625	
40	0.000000001818989403545856475830078125 Rupees	0.000000001818989403545856475830078125	
41	0.0000000009094947017729282379150390625 Rupees	0.0000000009094947017729282379150390625	
42	0.00000000045474735088646411895751953125 Rupees	0.00000000045474735088646411895751953125	
43	0.000000000227373675443232059478759765625 Rupees	0.000000000227373675443232059478759765625	
44	0.0000000001136868377216160297393798828125 Rupees	0.0000000001136868377216160297393798828125	
45	0.00000000005684341886080801486968994140625 Rupees	0.00000000005684341886080801486968994140625	
46	0.000000000028421709430404007434844970703125 Rupees	0.000000000028421709430404007434844970703125	
47	0.0000000000142108547152020037174224853515625 Rupees	0.0000000000142108547152020037174224853515625	
48	0.00000000000710542735760100185871124267578125 Rupees	0.00000000000710542735760100185871124267578125	
49	0.000000000003552713678800500929355621337890625 Rupees	0.000000000003552713678800500929355621337890625	
50	0.0000000000017763568394002504646778106689453125 Rupees	0.0000000000017763568394002504646778106689453125	

[illegible][illegible]

Page 1 of 1 11/11/2018 12:01

Page 20 of 20

[illegible]

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

18.09.2015 tarih ve 12538-12539 yevmiye no ile 774 ada 6 ve 31 no'lu parseller düzeltme, ifraz, tevhid, terk işlemleri ile konu taşınmazların da içinde yer aldığı 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 no'lu parsellere dönüşmüştür. Değerleme konusu 69, 70, 71 ve 73 no'lu parsellerin tamamı bu işlem sonucunda tam hisse ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

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.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 29.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu parseller; 20.03.2014 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kazlıçeşme Mahallesi 774 Ada 6 ve 31 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

69 No'lu Parsel;

- "Ticaret + Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.
- E:2'dir.

70 No'lu Parsel;

- "Dini Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.
- E:1,5'tir.
- Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

71 No'lu Parsel;

- "Eğitim Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.
- E:2'dir.
- Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

73 No'lu Parsel;

- "Turizm + Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.
- E:2,5'tir.

* Değerleme konusu parsellerde yapılacak olan yapılarda yapının 0.00 kotuna göre maksimum saçak yükseklikleri aşağıdaki gibidir;

Yapının +/-0.00 kotu 40 m'nin altındaki kotlarda 70 m'dir.

Yapının +/-0.00 kotu 40 m-70m arasındaki kotlarda 60'dir.

Yapının +/-0.00 kotu 71 m-100m arasındaki kotlarda 60'dir.

Yapının +/-0.00 kotu 101 m-150m arasındaki kotlarda 60'dir.

Yapının +/-0.00 kotu 150 m+ kotlarda 60 m'dir.

Plan notları:

1. Plan tasdik sınırı İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 no'lu parselleri kapsamaktadır.
2. Plan tasdik sınırı içindeki alan, kısmen "Turizm + Ticaret Alanı", kısmen "Ticaret + Konut Alanı", kısmen "Eğitim Tesis Alanı", kısmen "Teknik Altyapı Alanı", kısmen "Dini Tesis Alanı" kısmen de "Sosyal-Kültürel Tesis Alanı" kısmen de "Trafo Alanı", kısmen de "Yol Alanı"dır.
3. Ticaret + Konut olarak belirlenen alanda iş ve alışveriş merkezleri, toptan ve perakende, ticaret, ofis, büro, konut, rezidans, özel sosyal ve kültürel tesisler, restoran, otopark, spor, eğlence dinlenme,

kapalı havuz, balo-konferans-sergi salonları, sinema vb. yer alabilir. Ticaret + Konut alanında E:2,00 olup bu alanda emsale esas toplam inşaat alanının %50'si oranında konut amaçlı kullanım yapılabilir. Ticaret + Konut Alanı'nda Hmax: Deniz seviyesinden itibaren max. 70 m.'dir. (Çatı-Baca dahil)

4. Turizm + Ticaret Alanı'nda her tür turizm tesisleri (otel, motel, apart otel), iş ve alışveriş merkezleri, toptan ve perakende ticaret, ofis, büro, özel sosyal ve kültürel tesisler, restoran, otopark, spor, eğlence, dinlenme, kapalı havuz, balo-konferans-sergi salonları, sinema, özel eğitim tesis alanı, özel sağlık tesis alanı vb. yer alabilir. Turizm + Ticaret Alanı'nda E: 2,50'dir. Bu alanlarda hiçbir şekilde konut kullanımı yer alamaz. Turizm + Ticaret Alanı'nda Hmax: deniz seviyesinden itibaren max: 70 m.'dir. (çatı-baca dahil)
5. Eğitim Tesis Alanı'nda emsal 2,00 olup anaokulu, kreş, ilköğretim, ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Eğitim alanında uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
6. Sosyal Kültürel Tesis Alanı'nda emsal 1,00 olup belediye ve belediyeye ait kültürel tesis yapıları, semt konakları, muharlık, İSKİ, itfaiye, İGDAŞ, sosyal tesisler vb. kamu tesislerine ait kullanımlar yer alabilir.
7. Dini Tesis Alanı'nda emsal 1,50'dir. Dini tesis alanında uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
8. Teknik Altyapı Alanı'nda (TAY) emsal 1,00 olup İSKİ, İGDAŞ, katı atık merkezi, TELEKOM, itfaiye, İETT, TEİAŞ, PTT vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
9. Plan tasdik sınırları içinde tescilli yapılar TAKS hesabına dahil olup TAKS: 0,50'dir.
10. Parsel üzerinde bulunan, Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.
11. Tescilli yapılar için yapı yaklaşma mesafesi sınırı ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecektir. Ancak yeni yapılacak yapılarda plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
12. Mimari çözümlerlerde esneklik sağlamak amacıyla, rüzgar ve güneşlenme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında yapı nizamı, çekme mesafeleri, kat yükseklikleri, blok ebatları, bloklar arsası çekme mesafeleri, binaya ait taban alanı vb. ölçüler T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca uygun görülecek kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.
13. Planlama tasdik sınırı içerisinde +/-0.00 kotu her binanın oturduğu blok köşe noktaları ortalamasından alınacaktır.
14. İlgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınarak avan projede belirlenecek olan alanda heliport alanı yapılabilir.
15. Parsel bazında Zemin etüdü raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
16. Plan tasdik sınırı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
17. 5378 sayılı "Özürlüler ve bazı kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılması hakkında kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.
18. Planlama alanında oluşturulacak imar parsellerinde, geliştirilecek kentsel tasarım projesi doğrultusunda, 10.000 m²'ye kadar kamuya açık yeşil alanlar düzenlenebilir. Kamuya açık yeşil

alanların kamuya bedelsiz terk edilmesi durumunda bu alanlar, plan tadilatına gerek kalmaksızın terk edildiği parsellerin emsal hesabına dahil edilecektir.

19. İlgili Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulamaya geçilemez.
20. 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu'na uyulacaktır.
21. Kamu eline geçmesi gereken alanlar bila bedel kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
22. İstanbul Büyükşehir Belediyesi (Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı'nın) 20.06.2013 tarih, 116826 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
23. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından (İSKİ, TEİAŞ, BEDAŞ, İGDAŞ, ...) görüş alınacaktır.
24. Açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, meri imar planı hükümleri geçerlidir.





- 18.11.2015 toplantı tarih, 255 toplantı no'lu, 18.11.2015 karar tarih, 3981 karar no'lu yazıya istinaden, 774 ada, E:6 ve 31 (Y:69, 7, 71, 73) parsellere ilişkin, 15.10.2015 tarih ve 3586 sayılı başvuru ile alanının vaziyet planı ölçeğinde kronolojik sunum raporu paftaları, alanın gelişimine ilişkin vaziyet planı ölçeğinde kronolojik sunum paftalarının uygun olduğuna dair yazı bulunmakta olup yazıda belirtilen diğer hususlar aşağıdaki şekildedir;

- 774 ada, E:6 ve 31 (Y:69, 7, 71, 73) parsellerde bulunan tescilli kültür varlığı yapılarına ilişkin, kazı çalışmaları sonucunda elde edilecek verilere (yapı oturum kotları, pencere, kapı ölçüleri vb.) göre restitüsyon projelerinin revize edilerek kurulumuza iletilmesi şartıyla 2 no'lu: Buhar Bacası (Su Kulesi) yapısı restitüsyon projesi, 3 no'lu: Zırhlı Araçlar ve Tamirhane Yapısı 3. dönem restitüsyon projesi, 4 no'lu: Atölyeler ve Depolar Yapısı 3. dönem restitüsyon projesi, 6 no'lu: Bölük Komutanlığı 2. dönem restitüsyon projelerinin uygun olduğuna, kazı çalışmaları sonucunda elde edilecek verilere (yapı oturum kotları, pencere, kapı ölçüleri ile soğukluk kısmına ait bilgiler vb.) göre restitüsyon projesinin revize edilerek kurulumuza iletilmesi şartıyla 5 no'lu: Hamam yapısı restitüsyon projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna, 1 no'lu: Saymanlık-Kapı Emniyet Subaylığı yapısı restitüsyon projesinin uygun olmadığına, 1 no'lu: Saymanlık-Kapı Emniyet Subaylığı yapısının son dönemine ait restitüsyon projesinin hazırlanarak kurulumuza iletilmesine C no'lu çeşme rölovesinin uygun olduğuna, raspa

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgbd.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

*GİZLİDİR
25

çalışması yapılarak sonucunun iletilmesine C no'lu çeşmenin 7.10.2015 tarih ve 3893 sayılı kararı ile onaylı rölöveleri bulunan 3 no'lu: Zırhlı araçlar ve tamirhane yapısı ile 4 no'lu: Atölyeler ve depolar yapıların, özgün halinin anlaşılabilmesi için analitik rölövelerinin kurulumuza iletilmesine, 08.09.2015 tarih ve 2015/013 sayılı başvuru ile iletilen Alana ilişkin hazırlanan ağaç rölövesinin uygun olduğuna,

- Alanda yer alan ağaçlara ilişkin kurulumuza iletilen, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'nce hazırlanan 09.01.2015 tarihli raporunda sağlıklı olarak nitelendirilen ağaçların yerinde korunmasına, yerinde korunması mümkün olamayan ağaçların proje alanında uygun bir yere taşınması hususunda kurulumuzun onayı ile uygulama yapılmasına, uygulama sonrasında ağaçların taşıma öncesi ve sonrasına ilişkin bilgi - belgelerin kurulumuza iletilmesine,
- Tescilli yapılara ilişkin restorasyon projelerinin, malzeme analizlerini, müdahale paftaları ve raporları ile birlikte kararına uygun olarak hazırlanarak kurulumuza iletilmesine,
- Hamam yapısı ve Bölüm Komutanlığı Binasına ilişkin, vaziyet planı üzerinde kurulumuzca belirlenen, yaklaşma mesafesi dikkate alınarak revize edilecek restorasyon projesinin ve vaziyet planının kurulumuza iletilmesine,
- Kurulumuzun 17.06.2015 tarih, 3639 sayılı ve 09.09.2015 tarih, 3847 sayılı kararlarına istinaden iletilen, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2015 tarih, 200497 sayılı plan görüş yazısında "...Koruma Kurulu Kararına konu olan taşınmaz ve planlara ilişkin onama işlemi 644 sayılı KHK uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından gerçekleştirilen söz konusu onaylı ve yürürlükte olan plana ilişkin, bilgi, belge ve görüş talepleriyle ilgili olarak, planı onaylayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) ile irtibata geçilmesi gerektiği.." denilen alana ilişkin iletilen avan proje vaziyet planı önerisinin, plan notlarının 11. maddesi gereği tescilli kültür varlıklarına zemin kat seviyesinde en fazla 10 metre yaklaşmak, aynı plan notlarının 12. maddesi gereği kentsel tasarım projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca ve uygulama projeleri ile ilgili mevzuat yönünden belediyesinde uygun bulunmak kaydıyla, 2863 sayılı yasa yönünden düzeltmelerle (Hamam ve Bölük Komutanlığı yapısı haricinde) işbu kararların eki olarak kabul edilmesine,
- Alanda yapılacak her türlü kazı çalışmasının müze denetiminde yapılması gerektiğine, kazılarda kültür varlığı kalıntılarına rastlanması durumunda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. maddesi gereği kazının yapıldığı inşaat alanının kapsayan kısımlarda çalışmaların ivedilikle durdurularak kurulumuza bilgi verilmesine, söz konusu kalıntılar hakkında kurulumuzca karar verilmeden herhangi bir inşai ve fiziki uygulama yapılmamasına karar verilmiştir.
- 27.01.2016 toplantı tarih, 267 toplantı no'lu, 27.01.2016 karar tarih, 4166 karar no'lu yazıya istinaden, 774 ada, E:6 ve 31 (Y:69, 7, 71, 73) parsellere ilişkin, Saymanlık – Kapı Emniyet Subaylığı (A-46 ve B-45 Bloklar) rölövesinin, Zırhlı Araçlar ve Tamirhane (H28, İ29, K30, K31 Bloklar) rölövesinin, hamam (E7 Blok) rölövesinin, Su Kulesi (L37 blok) rölövesinin, Atölyeler ve Depolar (C22, D17, 18, 19, 21 bloklar) rölövesinin, Bölük Komutanlığı (F5, 6 Blok) rölövesinin uygun olduğuna, onaylı rölövesi bulunan yerinde olmayan M3 blok restitüsyon projesine ilişkin müellifinden alınacak muvafakkatnamenin iletilmesine, Mimar Sinan Üniversitesi tarafından hazırlanmış olan sanat tarihi ve Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanmış olan teknik ve değerlendirme raporlarında belirtilen alanın tarihsel gelişimine ilişkin kronolojik vaziyet planı hazırlanarak, KUDEB raporları, eski haritalar, fotoğraflar ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını korum Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda hazırlanacak restitüsyon projelerinin, müdahale biçimlerinin tüm raporlar ile karşılaştırmalı olarak sunan raporun restorasyon projeleri ile iletilmesine, 09.09.2015 tarih ve 3847 sayılı kararımız ile arkeojeofizik araştırma raporu, planları ve anomali haritaları vaziyet planlarında görülen yapı temel izlerinin

müze denetiminde kazı çalışmalarının yapılmasına, riskli raporu alınmış olan Bölük Komutanlığı (F5, 6 Blok) binasına ilişkin gerekli tüm güvenlik tedbirlerinin alınmasına, (Bölük Komutanlığının (F5, 6 Blok) özgün duvarlarının alınarak hazırlanacak projesinin iletilmesi halinde değerlendirilebileceğine karar verilen, 07.10.2015 tarih-3893 sayılı kararımız ile bazı tescilli yapılara ait restitüsyon projesi ile ağaç rölövesi uygun bulunarak ve avan proje vaziyet planı projesi düzeltmelerle karar eki olarak kabul edilerek, revize edilecek vaziyet planının kurulumuza iletilmesine karar verilen, "1. Ordu Zeytinburnu Ağır Bakım Tamir Fabrikası" ve "Arsa" vasıflı TOKİ'ye ait olan, (E:6-31) Y:69-70-71-73 parsellere ilişkin; kurulumuzca alınan 09.09.2015 tarih-3847 sayılı ve 18.11.2015 tarih-3981 sayılı kararları gereğince, 3981 sayılı kararda "Kültür Varlıklarına Yaklaşma Mesafeleri 10.00 m'den az olmamak üzere yeniden etüd edilecektir" şeklinde ifade edilen alana ilişkin vaziyet planı ve fonksiyon paftası revizyonu yapılarak değerlendirilmesinin talep edildiği, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.01.2016 tarih ve PRMD1-130.01.99-E35/685 sayılı yazısı, tescilli Er Yemekhanesi ve Mutfak (Bölük Komutanlığı) yapısına ait teknik inceleme ve değerlendirme raporunun iletildiği, ilgisinin 21.01.2016 tarih ve 365 evrak kayıt numaralı başvurusu, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'nin Ağaç Revizyon ve Transplantasyon Raporu doğrultusunda hazırlanmış peyzaj planının iletilerek değerlendirilmesinin talep edildiği, ilgisinin 22.01.2016 tarih ve OYZ.IM.2016/6 sayılı, 22.01.2016 tarih ve 374 evrak kayıt numaralı başvurusu ve konu hakkında hazırlanan 26.01.2016 tarih ve 77 numaralı müdürlük raporu, K-5 numaralı işlem dosyası eşliğinde okunduğuna, eklerinin incelendiğine, yapılan görüşmeler sonucunda aşağıdaki hususlarda;

- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Demirhane Mevkii, 774 ada E:6 ve 31 (Y:69-70-71-73) parsellere ilişkin revize vaziyet planı ve fonksiyon paftasının düzeltmelerle uygun olduğuna;
- İstanbul 4. Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonun'un 02.04.2015 tarih ve 04-588 sayılı kararında "...774 ada, 6 ve 31 parsellerin doğal sit alanında kalmadığı, söz konusu parseller içerisinde "Tescilli ağaç bulunmadığı ve komisyonumuzca 02.04.2015 tarihinde arazide yapılan incelemede TS13137 Anıt Ağaçlar Envanter Seçim Kuralları ve İşaretleme Standartlarına göre, "tescile değer ağaç bulunmadığı anlaşıldığından talebin komisyonumuzun görev alanı dışında kalması nedeni ile başvuru konusu alandaki ağaçlarla ilgili olarak Orman Sayılmayan Yerlerdeki Ağaç ve Ağaççıklardan Faydalanılması Hakkında Yönetmelik gereğince talebin ilgili kurumlara yapılması gerektiğine karar verildi." denilen alanda yer alan ağaçlara ilişkin kurulumuza iletilen, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'nce hazırlanan Ağaç Revizyon ve Transplantasyon Raporu doğrultusunda hazırlanmış ağaç vaziyet planından bilgi alınmasına, kurulumuzun 18.11.2015 tarih-3981 sayılı kararı gereğince uygulama sonrasında ağaçların taşıma öncesi ve sonrasına ilişkin bilgi-belgelerin kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir.
- Parsele ait arşiv dosyasında 04.11.2016 tarihli belgeye istinaden "774 ada, 69 parsel, No:52 sayılı yerle ilgili 2016/41481 sayılı yapı ruhsatınızda şantiye şefi görevini üstlenen Ayhan Yelkenci, ilgi ihbarname ile görevinden istifa ettiğini belirtmiştir. Söz konusu yerde 1202247 YİBF no'lu I Blok'ta ilgili şantiye şefi değişikliğinden dolayı yeniden yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmekte olup yapı ruhsatı alınıp yeni şantiye şefi görevine başlayınca kadar çalışma durdurulmuştur." ibaresi yer almakta olup sonrasında isim değişikliği amaçlı yapı ruhsatı alınarak yasal süreç olumlu sonuçlandırılmıştır.
- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22425 no'lu 21.465,09 m² 103 adet mesken, 32.311,35 m² ortak alan olmak üzere toplamda 53.776,44 m² ve A Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 4928 no'lu 1.804,29 m² 11 adet mesken, 74,29 m² 1 adet ofis ve işyeri, 4.997,02 m² ortak alan olmak üzere toplamda 6.875,6 m² ve C Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22425 no'lu 15.303,17 m² 64 adet mesken, 1.934,54 m² 5 adet ofis ve işyeri, 23.209,63 m² ortak alan olmak üzere toplamda 40.447,34 m² ve D Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 4926 no'lu 7.027,75 m² 53 adet mesken, 1.356,02 m² 3 adet ofis ve işyeri, 17.372,39 m² ortak alan olmak üzere toplamda 25.756,16 m² ve E Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22425 no'lu 16.644,85 m² 158 adet mesken, 961,2 m² 2 adet ofis ve işyeri, 25.730,2 m² ortak alan olmak üzere toplamda 43.336,25 m² ve F Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 4924 no'lu 7.406,9 m² 65 adet mesken, 16.047,33 m² ortak alan olmak üzere toplamda 23.454,23 m² ve G Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 4922 no'lu 11.224,37 m² 93 adet mesken, 804,09 m² 2 adet ofis ve işyeri, 26.363,63 m² ortak alan olmak üzere toplamda 38.412,09 m² ve H Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 4923 no'lu 11.306,74 m² 95 adet mesken, 2.460 m² 5 adet ofis ve işyeri, 29.205,4 m² ortak alan olmak üzere toplamda 42.972,14 m² ve I Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 4921 no'lu 11.922,46 m² 150 adet mesken, 27.243,25 m² ortak alan olmak üzere toplamda 39.165,71 m² ve J Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 11.05.2016 tarih, 37435 no'lu 21.453,61 m² 98 adet mesken, 14.943,92 m² ortak alan olmak üzere toplamda 40.397,53 m² ve A Blok için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 11.05.2016 tarih, 37435 no'lu 14.547,27 m² 72 adet mesken, 629,8 m² 5 adet ofis ve işyeri, 21.143,81 m² ortak alan olmak üzere toplamda 36.320,88 m² ve D Blok için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 11.05.2016 tarih, 37435 no'lu 18.672,53 m² 117 adet mesken, 418,54 m² ortak alan(kapıcı dairesi), 22.699,97 m² ortak alan olmak üzere toplamda 41.791,04 m² ve J Blok için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 11.05.2016 tarih, 37435 no'lu 16.276,28 m² 165 adet mesken, 1.294,94 m² 11 adet ofis ve işyeri, 18.453,51 m² ortak alan olmak üzere toplamda 36.024,73 m² ve F Blok için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 09.09.2016 tarih, 61481 no'lu 15.788,09 m² 108 adet mesken, 2.469 m² 6 adet ofis ve işyeri, 38.883,72 m² ortak alan olmak üzere toplamda 57.141,17 m² ve I Blok için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Arşiv dosyasında 69-70-71-73 no'lu parsellere ait 16.12.2015 tarih, 93925 no'lu 16.032 m² alan için verilmiş "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" bulunmaktadır.
- Eski 6 ve 31 parsel (Y:69, 70, 71, 72, 73, 74, 75) parsellere ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile plan notlarına uyarınca incelenen Kentsel Tasarım Projesi yer almakta olup ilgili proje, 15.01.2016 tarih ve 52 sayılı Estetik Kurul Kararı ile uygun görülmüştür.
- 4. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.01.2016 tarih ve 4166 sayılı karar eki niteliğinde olan ve 69 ve 73 no'lu parsellere ilişkin düzenlenmiş vaziyet planı bulunmaktadır.

- Değerleme konusu parselin arşiv dosyasında 774 ada 69 no'lu parsel ile ilişkin yapı denetim şirketi kapandığından dolayı yapı denetim sözleşmesinin fesh edilmesi ve yeniden yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekliliğine ilişkin ve yapı denetim şirketi görevine başlayıncaya kadar 1202241, 1202245, 1202246, 1202247 ve 1202248 YİBF no'lu bloklarla ilgili çalışmanın durdurularak herhangi bir inşai faaliyette bulunulmaması hususu hakkında 26.07.2016 tarihli yazı bulunmakta sonrasında isim değişikliği ile 27.12.2016 tarihli yapı ruhsatları alınmış yasal süreç olumlu sonuçlandırılmıştır.
- İlgili parselin dosyası henüz oluşturma aşamasında olduğu için ruhsat ekleri niteliğindeki onaylı mimari projeleri belediyede görülemediği olup müşteriden temin edilmiştir.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83687 no'lu 1.804,29 m² 11 adet mesken, 74,29 m² 1 adet ofis ve işyeri, 4.997,02 m² ortak alan olmak üzere toplamda 6.875,6 m² ve C Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83588 no'lu 7.027,75 m² 53 adet mesken, 1.356,02 m² 3 adet ofis ve işyeri, 17.372,39 m² ortak alan olmak üzere toplamda 25.756,16 m² ve E Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83590 no'lu 7.406,9 m² 65 adet mesken, 16.047,33 m² ortak alan olmak üzere toplamda 23.454,23 m² ve G Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83591 no'lu 11.224,37 m² 93 adet mesken, 804,09 m² 2 adet ofis ve işyeri, 26.363,63 m² ortak alan olmak üzere toplamda 38.412,09 m² ve H Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83630 no'lu 21.453,61 m² 98 adet mesken, 14.943,92 m² ortak alan olmak üzere toplamda 40.397,53 m² ve A Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83593 no'lu 14.547,27 m² 72 adet mesken, 629,8 m² 5 adet ofis ve işyeri, 21.143,81 m² ortak alan olmak üzere toplamda 36.320,88 m² ve D Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83592 no'lu 18.672,53 m² 117 adet mesken, 418,54 m² ortak alan(kapıcı dairesi), 22.699,97 m² ortak alan olmak üzere toplamda 41.791,04 m² ve J Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83589 no'lu 16.276,28 m² 165 adet mesken, 1.294,94 m² 11 adet ofis ve işyeri, 18.453,51 m² ortak alan olmak üzere toplamda 36.024,73 m² ve F Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 27.12.2016 tarih, 83633 no'lu 15.788,09 m² 108 adet mesken, 2.469 m² 6 adet ofis ve işyeri, 38.883,72 m² ortak alan olmak üzere toplamda 57.141,17 m² ve I Blok için hazırlanmış isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

73 no'lu parsel arşiv dosyasında:

- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 5087 no'lu 17.881,1 m² 94 adet otel ünitesi, 33.065,8 m² ortak alan olmak üzere toplamda 50.926,7 m² ve A Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu 2.912,16 m² 22 adet otel ünitesi, 4.213,83 m² ortak alan olmak üzere toplamda 7.125,99 m² ve B Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 5086 no'lu 13.330,22 m² 123 adet otel ünitesi, 25.344,52 m² ortak alan olmak üzere toplamda 38.674,74 m² ve C Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu 2.761,48 m² 21 adet otel ünitesi, 4.114,09 m² ortak alan olmak üzere toplamda 6.875,55 m² ve D Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.10.2016 tarih, 5091 no'lu 15.261,2 m² 1 adet otel, 28.414,48 m² ortak alan olmak üzere toplamda 43.675,68 m² ve E Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu 2.938,44 m² 20 adet otel ünitesi, 3.512,44 m² ortak alan olmak üzere toplamda 6.450,88 m² ve F Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 5093 no'lu 15.890,69 m² 155 adet otel ünitesi, 29.301,15 m² ortak alan olmak üzere toplamda 45.191,84 m² ve G Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 5094 no'lu 15.844,79 m² 159 adet otel ünitesi, 30.366,96 m² ortak alan olmak üzere toplamda 46.211,75 m² ve H Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 5087 no'lu toplamda 50.926,7 m² alanlı A Blok için hazırlanmış "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu toplamda 7.125,99 m² alanlı B Blok için hazırlanmış "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 5086 no'lu toplamda 38.674,74 m² alanlı C Blok için hazırlanmış "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu toplamda 6.875,55 m² alanlı D Blok için hazırlanmış "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.10.2016 tarih, 5091 no'lu toplamda 43.675,68 m² alanlı E Blok için hazırlanmış "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu toplamda 6.450,88 m² alanlı F Blok için hazırlanmış "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 5093 no'lu toplamda 45.191,84 m² alanlı G Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 25.01.2016 tarih, 5094 no'lu toplamda 46.211,75 m² alanlı H Blok için hazırlanmış "Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parselin arşiv dosyasında konu parsel için yapı ruhsatları verildiği ve projenin inceleme aşamasında olduğu, ruhsat ve eklerine aykırı bir durum tespit edilmediğinin beyan edildiğine dair 18.10.2016 tarihli yazı bulunmaktadır.
- Parsele ait 23.12.2016 tarih, 83275 no'lu 17.434,14 m² 264 adet otel ünitesi, 18.501,64 m² ortak alan olmak üzere toplamda 35.935,78 m² ve G Blok için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özet Tablo:

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)
69 No'lu Parsel		
18.11.2015 tarih 2981 karar no'lu kurul yazısı	Açıklama	Proje uygunluğu açıklama yazısı
27.01.2016 tarih 4166 karar no'lu kurul yazısı	Açıklama	Proje uygunluğu açıklama yazısı
04.11.2016 tarihli yazı	I Blok'ta şantiye şefi değişikliğinden dolayı yeniden yapı ruhsatı düzenlenmesi ve yapı ruhsatı alınıp yeni şantiye şefi görevine başlayınca kadar çalışmanın durdurulmasına ilişkin yazı	-
18.03.2016 tarih, 22425 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı A Blok	53.776,44
25.01.2016 tarih, 4928 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı C Blok	6.875,6
18.03.2016 tarih, 22425 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı D Blok	40.447,34
25.01.2016 tarih, 4926 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı E Blok	25.756,16
18.03.2016 tarih, 22425 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı F Blok	43.336,25
25.01.2016 tarih, 4924 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı G Blok	23.454,23
25.01.2016 tarih, 4922 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı H Blok	38.412,09
25.01.2016 tarih, 4923 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı I Blok	42.972,14
25.10.2016 tarih, 4921 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı J Blok	39.165,71
11.05.2016 tarih, 37435 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat amaçlı A Blok	40.397,53
11.05.2016 tarih, 37435 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat amaçlı D Blok	36.320,88
11.05.2016 tarih, 37435 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat amaçlı F Blok	36.024,73
09.09.2016 tarih, 61481 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat amaçlı I Blok	57.141,17
11.05.2016 tarih, 37435 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat amaçlı J Blok	41.791,04
16.12.2015 tarih, 93925 no'lu (Yanan ve Yıkılan Yapı Formu)	69-70-71-73 parsel için yıkım	16.032
15.10.2016 tarih ve 52 sayılı kurul onaylı "Kentsel Tasarım Projesi"	Kentsel Tasarım	-
27.01.2016 tarih ve 4166 sayılı karar eki niteliğinde "Vaziyet Planı"	Vaziyet Planı	-
26.7.2016 tarihli belge	Söz konusu yerle ilgili yapı denetim sözleşmesinin fesh edilmesinden dolayı yeniden yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekliliğine ve olup yapı denetim şirketi görevine başlayınca kadar 1202241, 1202245, 1202246, 1202247 ve 1202248 YİBF no'lu bloklarla ilgili çalışmanın durdurularak herhangi bir inşai faaliyette bulunulmamasına ilişkin yazı	
27.12.2016 tarih, 83630 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı A Blok	40.397,53
27.12.2016 tarih, 83687 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı C Blok	6.875,6
27.12.2016 tarih, 83593 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı D Blok	36.320,88
27.12.2016 tarih, 83588 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı E Blok	25.756,16
27.12.2016 tarih, 83589 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı F Blok	36.024,73
27.12.2016 tarih, 83590 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı G Blok	23.454,23
27.12.2016 tarih, 83591 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı H Blok	38.412,09
27.12.2016 tarih, 83633 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı I Blok	57.141,17
27.12.2016 tarih, 83592 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği amaçlı J Blok	41.791,04

RAPOR NO: 2016A824

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

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

*GİZLİDİR

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı 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

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)
73 No'lu Parsel		
25.01.2016 tarih, 5087 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı A Blok	50.926,7
18.03.2016 tarih, 22424 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı amaçlı B Blok	7.125,99
25.01.2016 tarih, 5086 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı C Blok	38.674,74
18.03.2016 tarih, 22424 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı amaçlı D Blok	6.875,55
25.01.2016 tarih, 5091 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı E Blok	43.675,68
18.03.2016 tarih, 22424 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı amaçlı F Blok	6.450,88
25.01.2016 tarih, 5093 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı G Blok	45.191,84
25.01.2016 tarih, 5094 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı amaçlı H Blok	46.211,75
25.01.2016 tarih, 5087 no'lu (Mimari Proje)	Yeni yapı amaçlı A Blok	50.926,7
18.03.2016 tarih, 22424 no'lu (Mimari Proje)	Yeni Yapı amaçlı B Blok	7.125,99
25.01.2016 tarih, 5086 no'lu (Mimari Proje)	Yeni yapı amaçlı C Blok	38.674,74
18.03.2016 tarih, 22424 no'lu (Mimari Proje)	Yeni Yapı amaçlı D Blok	6.875,55
25.01.2016 tarih, 5091 no'lu (Mimari Proje)	Yeni yapı amaçlı E Blok	43.675,68
18.03.2016 tarih, 22424 no'lu (Mimari Proje)	Yeni Yapı amaçlı F Blok	6.450,88
25.01.2016 tarih, 5093 no'lu (Mimari Proje)	Yeni yapı amaçlı G Blok	45.191,84
25.01.2016 tarih, 5094 no'lu (Mimari Proje)	Yeni yapı amaçlı H Blok	46.211,75
23.12.2016 tarih, 83275 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat amaçlı G Blok	35.935,78

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri

- Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan proje, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup;
69 no'lu parsel için;
- 18.03.2016 tarih, 22425 no'lu A Blok, D Blok, F Blok ile 11.03.2016 tarih, 37435 no'lu A Blok, D Blok, F Blok ruhsatlarına esas denetim, Merkez Mahallesi, Nurhan Sokak, No:2/5 Kağıthane / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Pars Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.
- 11.03.2016 tarih, 37435 no'lu J Blok ile 25.01.2016 tarih, 4921-4922-4923-4924-4926-4928 no'lu C Blok, E Blok, H Blok, I Blok, J Blok, G Blok, ruhsatlarına esas denetim, Merkez Mahallesi, Nurhan Sokak, No:98/3 Zeytinburnu / İstanbul adresinde faaliyet gösteren İlkin Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.
- 09.09.2016 tarih, 61481 no'lu I Blok ruhsatına esas denetim, Oruçreis Mahallesi, Tekstil Kent Caddesi, A10 Sitesi, Esenler / İstanbul adresinde faaliyet gösteren İDA Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.
- 27.12.2016 tarih, 83630-83687-83593-83588-83589-83590-83591-83633-83592 no'lu A Blok, C Blok, D Blok, E Blok, F Blok, G Blok, H Blok, I Blok, J Blok ruhsatlarına esas denetim, güneşli Mahallesi, Kirazlı Caddesi, No: 52, İç Kapı No: 3, Bağcılar / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Kre Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır
73 no'lu parsel için;
- 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu B Blok, D Blok, F Blok ile 25.01.2016 tarih, 5087-5086-5091-5093-5094 no'lu A Blok, C Blok, E Blok, H Blok, G Blok ruhsatlarına esas denetim, Merkez Efendi Mahallesi, Mevlana Caddesi, No:96/5 Zeytinburnu / İstanbul adresinde faaliyet gösteren UCK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.
- 23.12.2016 tarih, 83275 no'lu G Blok ruhsatına esas denetim, Merkezefendi Mahallesi, Mevlana Caddesi, NO:93, İç Kapı No: 5, Zeytinburnu / İstanbul adresinde faaliyet gösteren UCK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 774 ada 6 ve 31 no'lu parsellerin düzeltme, ihdas, tevhid, terk ve ifraz işlemlerinden oluşmuştur.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Birimi'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu parseller; 15.06.2007 tarihli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejandında ve Turizm Tesisleri için Emsal: 2,5, Turizm + Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal: 2,00, "Ticaret veya Konut" için Emsal: 1,00 yapılaşma koşullarında kalmakta iken değerleme tarihi itibari ile 20.03.2014 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kazlıçeşme Mahallesi 774 Ada 6 ve 31 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

69 No'lu Parsel;

- "Ticaret + Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.
- E:2'dir.

70 No'lu Parsel;

- "Dini Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.
- E:1,5'tir.
- Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

71 No'lu Parsel;

- "Eğitim Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.
- E:2'dir.
- Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

73 No'lu Parsel;

- "Turizm + Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.
- E:2,5'tir.

4.4 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapor tarihi itibariyle değerleme proje inşaatı 25.01.2016 tarih, 4922-4924-4926-4928 no'lu, 11.05.2016 tarih, 37435 no'lu, 09.09.2016 tarih, 61481 no'lu, 25.01.2016 tarih, 5086-5087-5091-5093 no'lu, 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu yapı ruhsatları ile başlamış ve onaylı mimari projesine uygun olarak devam etmektedir. Değerleme konusu projeye ilişkin proje tasdiklerinin tamamlanmış ve yapı ruhsatının onaylanmış olmasından dolayı söz konusu çalışma proje kapsamında değerlendirilmiştir.

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen onaylı projeye ve ruhsatlarına göre hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Kazlıçeşme Mahallesi, Sahil Yolu, 774 ada, 69, 70, 71 ve 73 no'lu parseller Zeytinburnu / İstanbul

Proje alanına ulaşım için Kennedy Caddesi üzerinde Eminönü-Bakırköy istikametinde ilerlenir. Zeytinburnu kavşağından girilerek, Sirkeci istikametine doğru, karşı yola geçilir. Proje alanı, Zeytinburnu kavşağından döndüğünde, Bakırköy-Eminönü istikametinde sol tarafta konumlanmaktadır.

Proje alanı, sahil aksı ana arteri olan Kennedy Caddesi'nden cephe almaktadır. Bölge özellikle son zamanlarda, deniz kenarında konumlanması nedeniyle manzara faktörü olması, sahil aksında sağ ve sol tarafta yer alan arsaların reklam kabiliyetlerinin ve görünürlüğünün yüksek olması, Tarihi Yarımada'ya yakınlık gibi nedenlerle pek çok proje yatırımının ilgi odağı olmuştur.

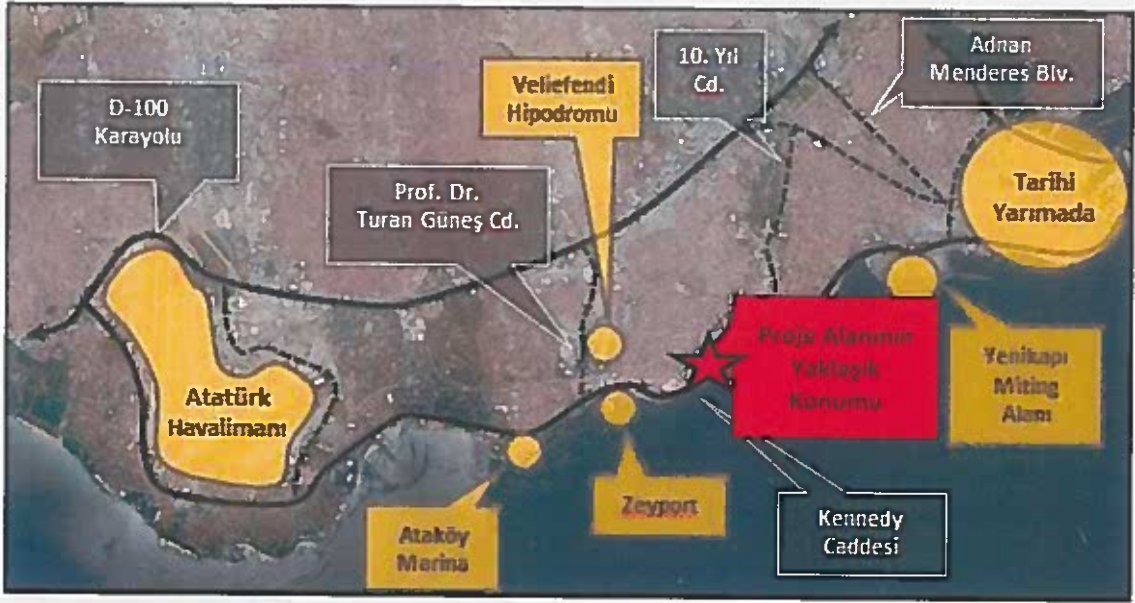
Bölgede geliştirilen projeler genellikle karma kullanımlı projeler olup hemen hemen her projede rezidans ve ticari birimler yer almaktadır. Genellikle Ataköy tarafına doğru geliştirilen projelerin pek çoğu, henüz inşaat aşamasında olup teslimler gerçekleşmemiştir. Bu durum son zamanlarda bölgede yaşanan hareketlenmeyi kanıtlar niteliktedir. Seapearl, Yedimavi, Pruva 34 bölgede geliştirilen projelerden bazılarıdır.

Aynı zamanda proje alanının konumlu olduğu sahil şeridinin havalimanına ve fuar alanlarına yakın olması, deniz kenarında olması nedeniyle deniz ulaşımından yararlanabilmesi gibi sebepler, bölgenin bilinirliğini arttırmış ve bölgede pek çok turizm tesisi yatırımı da gerçekleşmiştir. Sahil şeridinde Polat Renaissance, Hyatt Regency, Sheraton gibi çok sayıda bilinirliği yüksek 5 yıldızlı otel konumlanmaktadır. Ataköy sahilinde yer alan karma kullanımlı projeler, oteller, ticari birimler gibi fonksiyonların yanısıra, sahilin prestijini arttıran bir başka etmen Ataköy Marina'dır.

Proje alanı, Kazlıçeşme- Halkalı Banliyö Hatları İyileştirme Projesi kapsamında olan ve çalışma bittikten sonra Marmaray ile entegre edilecek tren hattının güneyinde yer almaktadır. Zeytinburnu Tren istasyonu, proje alanının 3,5 km sürüş mesafesinde yer almaktadır.

Proje alanı, Kazlıçeşme Marmaray İstasyonu'na da yakın mesafede konumlanmaktadır. Marmaray ile Avrupa Yakası ile Anadolu Yakası arası erişimi hızlı ve rahatlıkla sağlanmaktadır. Ayrıca taşınmaz Davutpaşa metro İstasyonu ile Zeytinburnu metrobüs, metro ve tramvay istasyonlarının kesişim noktasına 12,5 km uzaklıkta konumlanmaktadır. Bölgeye ulaşım için bir başka alternatif olan, Bakırköy deniz otobüsü iskelesi ise yine 15 dk sürüş mesafesinde yer almaktadır.

Zeytinburnu ilçesinde D-100 Karayolu çevresi incelendiğinde ise, bölgede boşalan fabrika arazileri üzerine yükselen konut, ofis ve alışveriş merkezi projeleriyle öne çıkmaktadır. Çarpık yapılaşma nedeniyle İstanbul'un deprem riski en yüksek ilçelerinden biri olan Zeytinburnu'nda devam eden ve yeni başlayacak projeler dönüşüme öncülük etmektedir. Bir dönem tekstil ve deri sektöründe faaliyet gösteren fabrika arazilerinin, sanayi sitelerinin ve nakliye ambarlarının merkezi halindeki Zeytinburnu, boşalan fabrika arazileri üzerine yükselen karma projelerle yeni bir kimliğe bürünmektedir. Zeytinburnu sahilinden başlayan gelişme, kuzeye doğru etkisini arttırmıştır.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar:

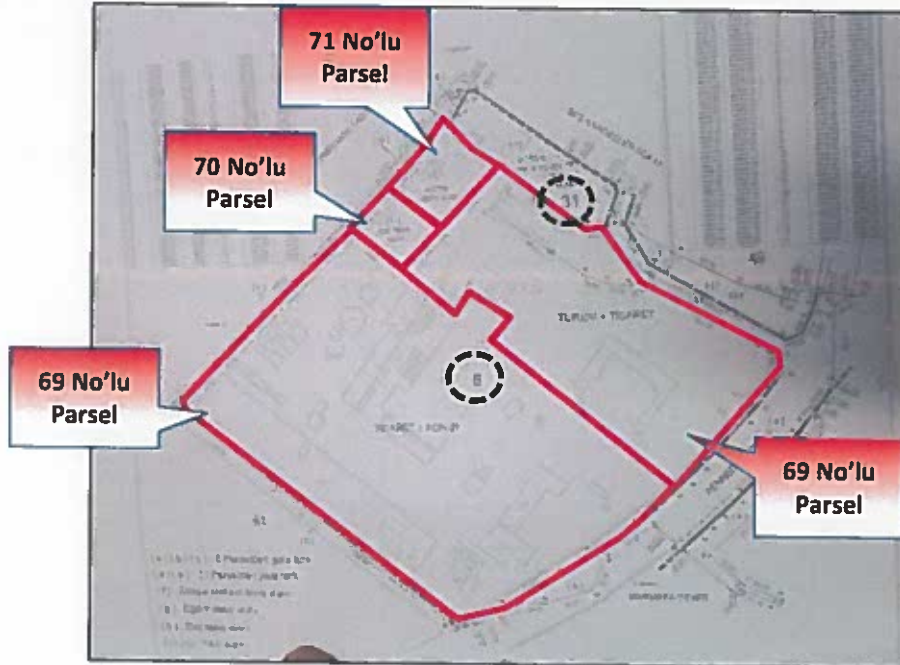
Yer	Mesafe (km)
Bakırköy Deniz Otobüsü İskelesi	~ 3,6
D-100 Karayolu (Edirne İstikameti)	~ 3,8
Sultanahmet Meydanı	~ 8,4
Haliç Köprüsü	~ 8,7
Atatürk Havalimanı	~ 11,0
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~ 18,4



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, tapu kaydına göre; 774 ada 69 no'lu parselde kayıtlı, 70.945,13 m² yüz ölçümüne sahip "1. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası" vasıflı, 774 ada 70 no'lu parselde kayıtlı, 2.616,10 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı, 774 ada 71 no'lu parselde kayıtlı, 4.052,07 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı, 774 ada 73 no'lu parselde kayıtlı 33.409,63 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı tamamı "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar, 774 ada 6 ve 31 no'lu parsellerin düzeltme, ihdas, tevhid, terk ve ifraz işlemleri sonucunda oluşmuştur.



Projenin konumlandığı 774 ada 69 ve 73 no'lu parseller ile "Dini Tesis Alanı" lejandında kalan 774 ada 70 no'lu parsel ve "Eğitim Tesis Alanı" lejandında kalan 774 ada 71 no'lu parsellerin tamamının mülkiyeti "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindedir.

Konu parseller üzerinde geliştirilen projeye ilişkin 08.04.2014 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" olup bu sözleşme gereğince 774 ada 70 no'lu parsel üzerinde cami inşaatı yükümlülüğü ile 774 ada 71 no'lu parsel üzerinde okul inşaatı yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu yükümlülük çalışma kapsamında dikkate alınmış, cami ve okul inşaatı proje giderleri değerlendirme çalışmasına gider olarak dahil edilmiştir.

Rapor kapsamında 08.04.2014 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi"nden yüklenici lehine doğan hakkın değer tespiti için, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde, karma kullanımlı onaylı mimari projesindeki alanlar ve ruhsat alanları dikkate alınmak suretiyle, gelir indirgeme yaklaşımıyla hesaplama yapılmıştır. Sözleşme esaslarına göre "Arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı" %37, "Yüklenici payı gelir oranı" %63'tür. Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup sözleşmeye göre yüklenici paylaşımları aşağıdaki gibidir;

Yüklenici	Gelir Oranı
Özak Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	%55
Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş.	%30
Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş.	%15

Sözleşme yükümlülüklerine göre yüklenici, bu sözleşme kapsamında Madde-3'ün 4. ve 5. maddesi olan aşağıdaki yükümlülükleri bedelsiz olarak yapmayı kabul ve taahhüt etmektedir.

Madde-3-4. İmar planında "Eğitim Tesis Alanı" olarak gösterilen alanda, ilgili kurumun ihtiyacı doğrultusunda belirlenen okul binasının yapılması için gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili idarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, ilgili belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak şirkete ve ilgili idareye teslim edilmesi,

Madde-3-5. İmar planından "Dini Tesis Alanı" olarak gösterilen alanda, 1 (bir) adet 1.500 kişilik Camii inşaatının yapılması için, gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili idarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, ilgili belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak şirkete ve ilgili idareye teslim edilmesi,

Rapor kapsamında, proje değeri hesaplanırken parsellere ait onaylı mimari proje ve ruhsat alanları dikkate alınmıştır.

Değerleme kapsamına esas 774 ada 69 ve 73 no'lu parsel üzerinde geliştirilen "Konut, Ofis, Otel" projesinin değerlendirme tarihi itibari ile inşaatı devam etmekte olup belediye arşiv dosyasında 18.10.2016 tarihli resmi yazışmada projenin mimari proje ve ruhsatına uygun bir şekilde devam ettiği belirtilmiştir.

Değerleme konusu projenin toplam inşaat alanı ruhsat ve onaylı mimari projesine göre, toplam 551.306,58 m² olup değerlendirme tarihi itibari ile inşaat geneli tamamlanma oranı yaklaşık %13 seviyelerindedir.

Söz konusu projeye ilişkin parsel bazında ruhsat ve mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parsel No	Blok	Ruhsat ve Mimari Proje Alanı	Ünite Sayısı
69 No'lu Parsel	A Blok	40.397,53	98
	C Blok	6.875,60	12
	D Blok	36.320,88	77
	E Blok	25.756,18	56
	F Blok	36.024,73	176

Parsel No	Blok	Ruhsat ve Mimari Proje Alanı	Ünite Sayısı
	G Blok	23.454,23	64
	H Blok	38.412,09	95
	I Blok	57.141,17	114
	J Blok	41.791,04	117
Toplam		306.173,45	809
73 No'lu Parsel	A Blok	50.926,70	94
	B Blok	7.125,99	22
	C Blok	38.674,74	123
	D Blok	6.875,55	21
	E Blok	43.675,68	1
	F Blok	6.450,88	20
	G Blok	35.935,78	264
	H Blok	46.211,75	159
Toplam		235.877,07	704
Genel Toplam		542.050,52	1.513

69 no'lu parsel üzerinde mimari projedeki vaziyet planında gösterilen B Blok ile ilgili yapı ruhsatı ve mimari projesi bulunmamakta olup konu blok alanı değerlendirme kapsamında dikkate alınmamıştır.

Büyükalya projesinde yer alan tescilli yapıların güncel restorasyon projelerine göre alanları aşağıdaki gibidir.

BİNA ADI	KONTUR ALANI	YAPI İNŞAAT ALANI
ZIRHLI ARAÇ TAMİRHANESİ	4.816,47	5.162,35
ATÖLYE VE DEPOLAR BİNASI	7.134,75	8.534,33
TOPLAM	11.951,22	13.696,68
Hamam	174	

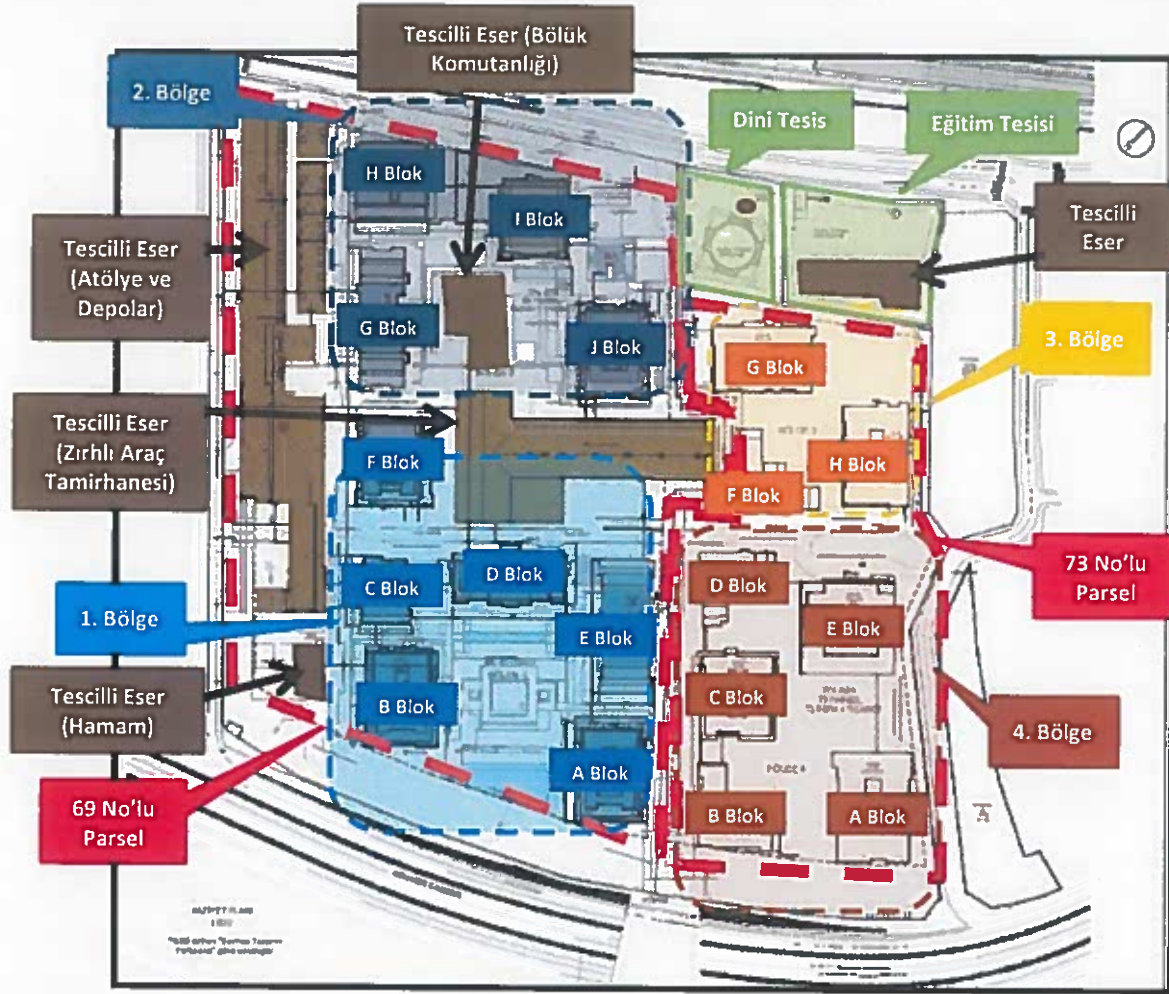
****Değerlemeye konu tescilli eserler için Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun taşınmaz işlemlerinden dolayı inceleme yapılamamış olup ilgili alanlar müşteriden alınmıştır. Konu projenin onay tarihi görülememiştir.***

Söz konusu proje, onaylı mimari projesine göre 4 bölgeden oluşmakta olup 69 no'lu parsel üzerinde yer alan 1. ve 2. bölge "Konut+Ticaret Alanı"nda, 73 no'lu parsel üzerinde yer alan 3. ve 4. bölge ise "Turizm+Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup parsellerin yapılaşmaları da bu doğrultudadır.

Aşağıda yer alan vaziyet planında da gösterildiği şekilde, proje alanı dahilinde tescilli eserler yer almakta olup tescilli eserlerin, restitüsyon, restorasyon ve taşınma işlemleri ile projeye dahil edileceği tespit edilmiştir.

Tescilli eserlerden "Bölük Komutanlığı" ile "Atölye ve Depolar" yapıları proje kapsamında restore edilerek Ticari fonksiyonlu yapılara dönüştürülecek olup kullanım alanları çalışma kapsamında dahil edilmiştir. Diğer tescilli eserler ise proje kapsamında korunacaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Parseller üzerinde inşaatı devam eden projenin onaylı mimari projeleri ve ruhsatlarına göre bloklar bazında fonksiyon, alan ve ünite birimleri aşağıdaki gibidir;

Parsel No	Blok	Fonksiyon	Ünite Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Genel Brüt Alan* (m ²)	Toplam Satılabilir Alan* (m ²)
73 No'lu Parsel	A	Otel	94	50.926,70	19.822,48	23.390,53
	B	Otel	22	7.125,99	2.912,16	3.436,35
	C	Otel	123	38.674,74	14.965,39	17.659,16
	D	Ofis ve İşyeri	21	6.875,55	2.761,46	3.218,20
	E	Otel	1	43.675,68	16.665,00	16.665,00
	F	Ofis ve İşyeri	20	6.450,88	2.938,44	3.376,48
	G	Ofis ve İşyeri	264	35.935,78	17.434,14	20.959,56
	H	Ofis ve İşyeri	159	46.211,75	17.811,72	20.868,82
	TOPLAM		704	235.877,07	95.417,93	109.194,83
69 No'lu Parsel	A	Mesken	98	40.397,53	21.453,61	23.803,00
	C	Mesken	11	6.419,52	2.309,24	2.724,90
		Ofis ve İşyeri	1	456,08	164,06	164,06
	D	Mesken	72	34.813,68	14.547,27	16.887,34
		Ofis ve İşyeri	5	1.507,20	629,8	629,8
	E	Mesken	53	22.277,80	9.210,08	10.867,89
		Ofis ve İşyeri	3	3.478,36	1.438,02	1.438,02
	F	Mesken	165	33.369,83	16.276,28	18.013,39
		Ofis ve İşyeri	11	2.654,90	1.294,94	1.294,94
	G	Mesken	64	23.454,23	9.690,92	11.435,29
H	Mesken	93	36.017,67	14.531,34	17.146,98	
	Ofis ve İşyeri	2	2.394,42	966,03	966,03	

RAPOR NO: 2016A824

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

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

*GİZLİDİR

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

40

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Parsel No	Blok	Fonksiyon	Ünite Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Genel Brüt Alan* (m ²)	Toplam Satılabilir Alan* (m ²)
	I	Mesken	108	49.412,70	15.788,09	17.598,08
		Ofis ve İşyeri	6	7.728,47	2.469,36	2.469,36
	J	Mesken	117	41.791,04	18.672,53	20.638,61
	TOPLAM		809	306.173,43	129.441,57	146.077,69
GENEL TOPLAM			1.513	542.050,50	224.859,50	255.272,52

Parsel No	Tescilli Eser Adı	Fonksiyon	Kontur Alanı (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)
69	ZIRHLI ARAÇ TAMİRHANESİ	Ticari	4.816,47	5.162,35
No'lu	ATÖLYE VE DEPOLAR BİNASI	Ticari	7.134,75	8.534,33
Parsel	TOPLAM		11.951,22	13.696,68

* Genel brüt alan; bloktaki daire brütleri (açık / kapalı balkonlar dahil) ve brüt eklenti alanları toplamını, toplam satılabilir alan ise; genel brüt alana bloktaki ortak alanlardan alınan payların dağıtılması ile elde edilen değeri ifade etmektedir. Proje değerlemesinde kullanılan çalışmada satılabilir alanlar kullanılmıştır.

Söz konusu projede, onaylı mimari projelerine göre henüz kat irtifakı kurulmamış 1.404 adet ünite bulunmaktadır. Bu üniteler, otel, apart, ofis ve konut fonksiyonlarından oluşmaktadır.

Konu projede otelin işletilerek, apart ünite, konut ve ofis alanları ise satılarak nakit akımları yaklaşımı ile proje gelirleri indirgenmiştir. Ayrıca tescilli eser alanlarının ise ticari birimler olarak satılacağı varsayılmıştır. Değerleme konusu projede yer alan ünitelerin satılabilir alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Fonksiyon	Satılabilir Alanı (m ²)	Adet
Otel Alanı	16.665,00	1,00
Apart Ünite	44.486,04	239,00
Ofis	55.385,27	492,00
Konut	139.115,48	781,00
Toplam Alan (m ²)	255.651,79	1.513,00
Tescilli Eserler	13.696,68	-
Genel Toplam Alan (m ²)	269.348,47	1.513,00



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu proje, 774 ada 69 ve 73 no'lu parseller üzerinde yer alan ve mevcutta inşaat aşamasındaki Büyükyalı Projesi'dir.

774 Ada 69 ve 73 no'lu parseller üzerinde konumlu proje	
Toplam Bina Alanı	542.050,50 m ² (Onaylı mimari projeleri ve ruhsatlarına göre) 13.697 m ² (Restorasyon projelerine göre)
Yaşı	İnşaat aşamasındadır.
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	Aşağıdaki tabloda ayrıntılı belirtilmiştir.
Dış cephe	İnşaat aşamasındadır.
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	-
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	İnşaat aşamasındadır.
Havalandırma Sistemi	İnşaat aşamasındadır.
Yangın Merdiveni	İnşaat aşamasındadır.
Yangın Söndürme Sistemi	İnşaat aşamasındadır.

Onaylı mimari projelerine göre parsel bazında yer alan blokların kat sayıları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Bloklarda genel itibari ile zemin altı bodrum katlarda otopark alanları, teknik, hacimler depolar, zemin üstünde ise fonksiyonlara ait üniteler yer almaktadır;

Parsel No	Blok	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
69 No'lu Parsel	A Blok	4	18	22
	C Blok	4	6	10
	D Blok	4	18	22
	E Blok	5	17	22
	F Blok	5	18	23
	G Blok	5	10	15
	H Blok	6	17	23
	I Blok	5	17	22
	J Blok	5	17	22
	K Blok	5	17	22
73 No'lu Parsel	A Blok	4	16	20
	B Blok	4	5	9
	C Blok	4	16	20
	D Blok	5	5	10
	E Blok	5	15	20
	F Blok	5	6	11
	G Blok	5	17	22
	H Blok	6	15	21

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu proje, değerleme tarihi itibari ile inşaat aşamasındadır. Konu projenin inşaatı devam etmekte olup inşaat genel tamamlanma oranı ~%13 seviyelerindedir.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu proje, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme mahallesi, 774 ada, 69 ve 73 no'lu parseller üzerinde yer alan ve mevcutta inşaatı devam eden Büyükyalı Projesi'dir.
- Rapor sonuç değeri olarak takdir edilen değer, 08.04.2014 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi"nden yüklenici lehine doğan hakkın değeridir. Sözleşme esaslarına göre "Arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı" %37, "Yüklenici payı gelir oranı" %63'tür. Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup sözleşmeye göre yüklenici paylaşımları aşağıdaki gibidir;

Yüklenici	Gelir Oranı
Özak Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	%55
Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş.	%30
Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş.	%15

Sözleşme yükümlülüklerine göre yüklenici, bu sözleşme kapsamında Madde-3'ün 4. ve 5. maddesi olan aşağıdaki yükümlülükleri bedelsiz olarak yapmayı kabul ve taahhüt etmektedir.

Madde-3-4. İmar planında "Eğitim Tesis Alanı" olarak gösterilen alanda, ilgili kurumun ihtiyacı doğrultusunda belirlenen okul binasının yapılması için gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili idarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, ilgili belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak şirkete ve ilgili idarete teslim edilmesi,

Madde-3-5. İmar planından "Dini Tesis Alanı" olarak gösterilen alanda, 1 (bir) adet 1.500 kişilik Camii inşaatının yapılması için, gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili idarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, ilgili belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak şirkete ve ilgili idareye teslim edilmesi,

Belirtilen yükümlülüklerden cami ve okul inşaatı için harcanacak inşaat maliyeti proje giderlerine yansıtılmıştır.

- Proje alanı, düze yakın bir topografyaya sahip olup geometrik olarak dörtgene benzer bir şekli bulunmaktadır.
- Proje alanı, güneyden Kennedy Caddesi ile sınırlanmaktadır.
- Proje alanının yakın çevresinde son zamanlarda pek çok karma kullanımlı proje geliştirilmiştir.
- Proje alanının Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 292 m cephesi bulunmakta olup görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Proje alanı Tarihi Yarımada'ya, Atatürk Havalimanı'na yakın olması nedeniyle stratejik olarak önemli bir lokasyonda yer almaktadır.
- Proje alanına toplu taşıma ve özel araç ile erişim rahatlıkla sağlanmaktadır. Kazlıçeşme Marmaray İstasyonu, deniz otobüsü iskelesi, metrobüs, metro ve tramvay durakları taşınmazın yakın çevresinde yer almaktadır.
- Proje alanının denize ilk parsel olarak konumlanmış olması sebebiyle panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.

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
+ Proje alanı, erişilebilirliği yüksek bir noktada, ana arterlere yakın konumdadır. + Proje alanına otobüs, tramvay, metrobüs gibi toplu taşıma araçlarıyla ulaşım imkanı bulunmaktadır. + Proje alanı, D-100 Karayoluna yakın mesafede yer almaktadır. + Proje alanı, havaalanı, şehir merkezi ve Tarihi Yarımada'ya yakın konumlanmıştır. + Proje alanı, yakınında transfer merkezi niteliğinde kara, deniz ve demiryolu ulaşım akslarının kesiştiği bir noktadadır. + Planlanan proje alanının Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 292 m cephesi bulunmaktadır. + Proje alanının denize ilk parsel olarak konumlanmış olması sebebiyle panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.	- Proje alanının cepheli olduğu cadde, trafik yoğunluğunun olduğu bir caddedir. - Proje alanının konumlu olduğu parseller üzerinde yer alan tescilli eserler, izin aşamasında kısmi zorluklar yaratabilmektedir.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Proje alanının yakın çevresinde boş arsa stoğu sınırlıdır. ✓ Marmaray projesinden sonra boğazın ikinci kez tüp geçitle geçilerek araç trafiğine açılması ile ilgili projenin inşa edilmesi ve tüp geçitin proje alanına yakın bir konumdan Avrupa Yakası'na bağlanması planlanmaktadır.	× Bölgede inşaat çalışmaları devam eden projeler tamamlandığında, söz konusu bölgede yoğunluk ve trafik probleminin artacağı düşünülmektedir. × Değerleme konusu projenin çevresinde konut ve ofis arzının yüksek olması nedeniyle, rekabetin fazla olacağı ve bu durumun proje satış hızını etkileyebileceği düşünülmektedir. × Ekonomideki belirsizlikler her sektörü etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir. × Planlanan projenin faaliyete geçiş süresinin en az 4 yılı bulacak olması nedeni ile bu süre zarfında sektörel gelişmelerin öngörülmesi zordur.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında parseller üzerinde gerçekleştirilecek projenin, 08.04.2014 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi"nden yüklenici lehine doğan hakkının değer tespiti için, söz konusu parsel üzerinde onaylı mimari projedeki alansal bilgiler ve fonksiyonlar dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplama yapılmıştır.

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

Emsal araştırması, taşınmazlara yakın konumlu akslar çevresinde yapılmış olup, konut, ofis ve dükkan vasıflı taşınmazlar için birim fiyatlara ait detaylı bilgilere "Ek-8 Sektör Raporu" bölümünde yer verilmiştir. Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Maltepe Mahallesi'nde konumlu 49.633 m ² brüt (yaklaşık %35 terk ile 32.261 m ² net) yüz ölçümüne sahip MIA lejandlı, E: 2,50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 75.000.000 USD bedel teklif edildiği ve bu fiyattan anlaşılacağı bilgisi edinilmiştir.	Satılmış	32.261	264.885.000	75.000.000	8.211	2.325	+MIA alanında yer almakta olup E=2,50 yapılaşma hakkına sahiptir. -D-100 Karayolu kuzeyinde daha dezavantajlı konumdadır.
2	Merkeze fendi Mahallesi, 18.881 m ² brüt (yaklaşık %35 terk ile 12.273 m ² net) yüz ölçümü, "Ticaret+Hizmet Alanı"nda konumlu, E:2,00 yapılaşma koşuluna sahip arsanın 75.000.000 TL bedelle satışının anlaşıldığı bilgisi edinilmiştir.	Satılmış	12.273	75.000.000	21.197.219	6.111	1.727	+MIA alanında yer almakta olup E=2,00 yapılaşma hakkına sahiptir. -D-100 Karayolu kuzeyinde daha dezavantajlı konumdadır.
3	Topkapı-Maltepe bölgesinde konumlu 19.000 m ² yüz ölçümüne sahip, "Konut+Ticaret" alanında konumlu, E: 2,00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 40.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	19.000	141.272.000	40.000.000	7.435	2.105	-Daha dezavantajlı konumdadır. -İç kesimde kalmakta olup reklam kabiliyeti taşınmaza göre daha düşüktür.
4	D-100 Karayolu üzerinde konumlu "Konut+Ticaret" lejandlı, E:2,50 yapılaşma şartlarına sahip 12.000 m ² (net 8.000 m ²) arsanın 30.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Parsel ile ilgili 26.000 m ² satılabilir alan izni olduğu beyan edilmiştir.	Satılık	8.000	105.954.000	30.000.000	13.244	3.750	+D-100 Karayolu cephele beyan edilmektedir. -Taşınmaza göre reklam kabiliyeti daha düşük olup daha dezavantajlıdır. +Parsel üzerinde emsale göre daha fazla inşaat alanı oluşturabildiği beyan edilmektedir.

RAPOR NO: 2016A824

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	D-100 Karayolu'na cepheli, Emsal=2,50, H _{maks} =45 m. yapılaşma hakkına sahip arsanın 33.000.000 \$ bedelle iki sene önce satıldığı öğrenilmiştir. (Satıldığı dönemde 1\$=2,25 TL civarında olduğu öğrenilmiştir.)	Satılmış	6.849	116.549.400	33.000.000	17.017	4.818	+ "Konut+Ticaret" alanında, E=2,50 yapılaşma hakkına sahiptir. +Terklerini yapmış net parseldir. -Lokasyonu itibarıyla konu taşınmazlara göre daha avantajlı konuma sahiptir.
6	Zeytinburnu sahilinde konumlu, 63.500 m ² yüz ölçümlü, TOBB'ye ait arsa, 2013 yılında Kalkavan Yapı, Gül Yapı ve Hasan Sever İnşaat ortaklığına 1.014.000.000 TL bedelle satılmıştır.	Satılmış	63.500	1.014.000.000	286.586.400	15.969	4.513	- Sahil yolu üzerinde konumlandır. - Arsa yüz ölçümü daha küçüktür.

✓ **Emsaller Hakkında Değerlendirme:**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerleme konusu taşınmazlara benzer ve yakın büyüklükteki yüz ölçümüne sahip arsa stoğunun az olduğu gözlenmiştir.

Konu taşınmazların manzara durumunun oldukça iyi olması, Kennedy Caddesi'ne cepheli konumda olması, yapılaşma haklarının yüksek olması, üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede konumlanıyor olmalarının, taşınmazlara avantaj sağladığı düşünülmekte olup taşınmazların satış bedellerinin yüz ölçümleri ve cepheli dikkate alınarak, taşınmazların ortalama yaklaşık 9.000-11.000 TL/m² bedel aralığında satış bedellerinin olabileceği düşünülmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.211	6.111	7.435	13.244	17.017	15.969
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	5%	5%	0%	0%	-5%	-25%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	15%	0%	0%	-5%	-15%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	10%	15%	15%	8%	-10%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-7%	0%	0%	-7%	-7%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-10%	-10%	-20%	-25%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Manzara	10%	20%	15%	10%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	9.311	9.224	8.922	10.847	8.908	10.180

*Karşılaştırma tablosunda 774 ada 69 no'lu parsel dikkate alınmıştır.

29.12.2016 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 taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Taşınmazların, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetlerinin yüksek olması,
- Taşınmazların Kennedy Caddesi üzerinde konumlanması,
- Manzara durumları,
- Konumlu oldukları bölgenin üst gelir grubuna hitap ediyor olması,
- 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.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
774 Ada 69 No'lu Parsel	70.945,13	9.200	652.695.196
774 Ada 73 No'lu Parsel	33.409,63	11.000	367.505.930
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			1.020.201.126
TOPLAM ARSA DEĞERİ (Euro)			275.685.328
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			1.020.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (Euro)			275.690.000

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerleme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken, emsal araştırma verileri dikkate alınarak bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları analizi kullanılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Değerlemede kira değeri analizi ile direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

Değerlemede nakit akımları analizi yöntemi uygulanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da parsel üzerinde bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilen proje bulunduğu için taşınmaza nakit akımları yaklaşımı analizi kullanılarak proje değeri takdir edilmiştir.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu parseller üzerinde gerçekleştirilecek projenin, 08.04.2014 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi"nden yüklenici lehine doğan hakkın değeridir. Sözleşme esaslarına göre "Arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı" %37, "Yüklenici payı gelir oranı" %63'tür. Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup sözleşmeye göre yüklenici paylaşımları aşağıdaki gibidir;

Yüklenici	Gelir Oranı
Özak Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	%55
Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş.	%30
Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş.	%15

Sözleşme yükümlülüklerine göre yüklenici, bu sözleşme kapsamında Madde-3'ün 4. ve 5. maddesi olan aşağıdaki yükümlülükleri bedelsiz olarak yapmayı kabul ve taahhüt etmektedir.

Madde-3-4. İmar planında "Eğitim Tesis Alanı" olarak gösterilen alanda, ilgili kurumun ihtiyacı doğrultusunda belirlenen okul binasının yapılması için gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili idarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, ilgili belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak şirkete ve ilgili idarete teslim edilmesi,

Madde-3-5. İmar planından "Dini Tesis Alanı" olarak gösterilen alanda, 1 (bir) adet 1.500 kişilik Camii inşaatının yapılması için, gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili idarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, ilgili belediye ve idarelere onaylatılması,

yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak şirkete ve ilgili idareye teslim edilmesi,

Belirtilen yükümlülüklerden cami ve okul inşaatı için harcanacak inşaat maliyeti proje giderlerine yansıtılmıştır.

- Değerleme konusu 774 ada 69 ve 73 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin değerlemesinde, mevcut yapı ruhsat ve mimari projedeki alanlar dikkate alınmıştır.
- Onaylı mimari projesine göre inşaat alanları ve fonksiyon dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

FONKSİYON	İnşaat Alanı (m ²)	Oran (%)
Otel Alanı	43.676	8%
Apart Ünite	96.727	17%
Ofis	113.693	20%
Konut	287.954	52%
Tescilli Eser	13.697	2%
Toplam İnşaat Alanı	555.747	100%

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli ve zemin güçlendirme çalışması, doğalgaz, elektrik, atık-çeme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel maliyeti içerisinde binalar dışında kalan alanlara ilişkin altyapı, peyzaj, çevre düzenleme maliyetleri yer almaktadır.
- 29.12.2016 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.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %11 olarak alınmıştır.
- Enflasyon oranının %2,5 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2023 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,02 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerleme çalışmasında en uzun vadeli 2023 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

- Projedeki konutlar anahtar teslim, ofis ve ticari alanlar ise ince işçilik hariç (shell&core) maliyetleri içermektedir.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Proje dahilinde toplam ofis + konut + Otel + Extended Stay + Tescilli eser satılabilir alanları aşağıdaki gibidir.

Otel Alanı	16.665,00
Apart Ünite	44.486,04
Ofis	55.385,27
Konut	139.115,48
Tescilli Eser	13.696,68
Toplam Satılabilir Alanı	269.348,47

Konut Fonksiyonu

- Değerleme tarihi itibari ile kat irtifakı kurulmamış konut bölümünde, mimari projeye göre 139.115,48 m² satılabilir alan yer almaktadır.
- Değerleme tarihi itibari ile 14.632 m² konut alanı satılmış olup çalışma kapsamında 246.411.888 TL satış geliri net akışına ilk sene eklenmiş ve satışa konu toplam konut alanından satılan alan düşülmüştür.
- Konut satışlarının değerlendirme tarihi itibariyle başlayacağı ve 2020 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konut birim satış değerinin, çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları da dikkate alınarak, 2017 yılında 4.750 Euro/m² ile başlayıp, %3,5 artış oranı ile artarak devam edeceği ve 2020 yılında 5.266 Euro/m²'ye yükselerek satışların tamamlanacağı düşünülmüştür.
- Pazarlama maliyeti vb. giderlerin satış gelirlerinin %2,5 oranında olacağı varsayılmıştır.

Konut Fonksiyonu	
Konut Ruhsat Alanı (m ²)	287.954
Konut Adedi	781
Brüt Satılabilir Konut Alanı (m ²)	139.115
Konut Birim Satış Fiyatı (Euro/m ²) (2016)	4.750
Artış Oranı(%)	3,50%
Pazarlama Maliyeti vb. Giderler	2,5%

Ofis Fonksiyonu

- Değerleme tarihi itibari ile kat irtifakı kurulmamış ofis bölümünde, 55.385 m² satılabilir ofis alanı yer almaktadır.
- Ofis satışlarının 2017 yılında başlayacağı ve 2019 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları da dikkate alınarak, 2017 yılında 4.900 Euro/m² ile başlayıp, %3,5 artış oranı ile artarak devam edeceği ve 2019 yılında 5.249 Euro/m²'ye yükselerek satışların tamamlanacağı düşünülmüştür.
- Pazarlama maliyeti vb. giderlerin satış gelirlerinin %2,5 oranında olacağı varsayılmıştır.

Ofis Fonksiyonu	
Ofis Ruhsat Alanı (m ²)	113.693
Ofis Adedi	492
Brüt Satılabilir Ofis Alanı	55.385
Ofis Birim Satış Fiyatı (Euro/m ²) (2016)	4.900
Artış Oranı (%)	3,5%
Pazarlama Maliyet vb. Giderler	2,5%

Tescilli Eser Fonksiyonu

- Proje kapsamında, 13.697 m² satılabilir tescilli alan yer almakta olup bu alanların ticari fonksiyonlu kullanılacağı ve satılacağı varsayılmıştır.
- Tescilli eser satışlarının 2017 yılında başlayacağı ve 2018 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Tescilli eser birim satış değerinin 2017 yılında 4.900 Euro/m² ile başlayıp, %3,5 artış oranı ile artarak devam edeceği ve 2019 yılında 5.071,50 Euro/m²'ye yükselerek satışların tamamlanacağı düşünülmüştür.
- Pazarlama maliyeti vb. giderlerin satış gelirlerinin %2,5 oranında olacağı varsayılmıştır.

Tescilli Eser (Ticari Fonksiyon)	
Tescilli Eser Ruhsat Alanı (m ²)	13.697
Tescilli Eser Adedi	3
Brüt Satılabilir Tescilli Eser Alanı	13.697
Tescilli Eser Birim Satış Fiyatı (Euro/m ²) (2016)	4.900
Artış Oranı (%)	3,5%
Pazarlama Maliyeti vb. Giderler	2,5%

Otel Fonksiyonu

- Otelin 5 yıldızlı olarak faaliyet göstereceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Projede yer alan 5 yıldızlı otelin 228 adet odadan oluşacağı varsayılmıştır.
- Otelin yakın çevresinde yapılan otel sektör araştırmaları dikkate alınarak, 2017 yılı için oda fiyatı 145 Euro olarak öngörülmüş olup bu fiyatın yıllar bazında %3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, otel fonksiyonunda diğer gelir oranının %35 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Konu otelin inşaatında bittiği sene olan 2020 yılında %72 doluluk oranı ile faaliyet göstereceği, 2021 yılında %77 doluluk oranına ulaşacağı 2021 yılında satılacağı varsayılmıştır. Otelin 2022 yılında %82 doluluk oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelin yenileme maliyetinin, toplam otel gelirinin %1,5'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelin açılış öncesi maliyeti, nakit akışına yansıtılmıştır.
- 5 yıldızlı otelin GOP oranının 2020 yılında %34 olacağı, bu oranın yıllar itibari ile artarak 2021 yılında %36, 2022 yılında %38 oranına ulaşacağı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	5 yıldızlı otel
Oda Büyüklüğü	73
Oda Sayısı	228
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	83.220
Oda Fiyatı (Euro)	145
Oda Fiyatı Artış Oranı	3,0%
Diğer Gelir Oranı	35%
Yenileme Maliyeti Oranı (Ciro Üzerinden)	1,5%
Enflasyon oranı	2,5%

Extended Stay Fonksiyonu

- Projede yer alan extended stay tesisin 239 adet odadan oluşacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında, 44.486 m² satılabilir extended stay yer almakta olup bu alanların satılacağı varsayılmıştır.
- Extended stay satışlarının 2017 yılında başlayacağı ve 2019 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Extended stay birim satış değerinin 2017 yılında 4.750 Euro/m² ile başlayıp, %3,5 artış oranı ile artarak devam edeceği ve 2019 yılında 5.088 Euro/m²'ye yükselerek satışların tamamlanacağı düşünülmüştür.
- Pazarlama maliyeti vb. giderlerin satış gelirlerinin %2,5 oranında olacağı varsayılmıştır.

Extended Stay	
Konut Ruhsat Alanı (m ²)	96.727
Konut Adedi	239
Brüt Satılabilir Apart Ünite Alanı (m ²)	44.486
Konut Birim Satış Fiyatı (Euro/m ²) (2016)	4.750
Artış Oranı(%)	3,50%
Pazarlama Maliyeti vb. Giderler	2,5%

Toplam İnşaat Maliyeti Hesap Tablosu:

İNŞAAT MALİYETİ	Alansal Dağılımlar (m ²)	Birim Maliyet (Euro)	Toplam Maliyet (Euro)
Otel Alanı	16.665	1.050	17.498.250
Apart Ünite	44.486	800	35.588.832
Ofis	55.385	550	30.461.899
Konut	139.115	650	90.425.062
Eski Eser	13.697	650	8.902.842
Otopark, sığınak, ortak alan	286.399	250	71.599.678
PROJE ALANI TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	555.747		254.476.562

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (Euro)	Oran	Maliyet (Euro)
254.476.562	18,00%	45.805.781

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme vb. bulunmaktadır. Proje alanı zemininin bir kısmında ayrıntılı jeolojik etüt gerektiğinden, zemin güçlendirme çalışmalarının maliyeti arttıracığı öngörülmüştür.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (Euro)	Oran	Maliyet (Euro)
254.476.562	10,00%	25.447.656

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.

Toplam Maliyet (Euro)	
İnşaat Maliyeti (Euro)	254.476.562
Altyapı Maliyeti (Euro)	45.805.781
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (Euro)	25.447.656
TOPLAM (Euro)	325.729.999

- Toplam maliyet hesapları içinde; bina anahtar teslim maliyeti, ortak alanların inşaat maliyeti, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (Euro)	Oran	Maliyet (Euro)
325.729.999	15,00%	48.859.500

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.

Toplam Maliyet (Euro)	
İnşaat Maliyeti (Euro)	254.476.562
Altyapı Maliyeti (Euro)	45.805.781
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (Euro)	25.447.656
Proje Genel Giderleri (Euro)	48.859.500
Toplam (Euro)	374.589.499
PAÇAL MALİYET (Euro)	674

- İnşaat tamamlanma oranı %13 olarak kabul edilmiş olup kalan maliyet projeksiyonda gider olarak yıllara dağıtılmıştır.

Tamamlanma Oranı	13%
Harcanmış Maliyet	48.696.635
Kalan Maliyet	325.892.864

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019	TOPLAM
Oran	0%	40%	35%	25%	100%
Maliyet (Euro)	0,00	130.357.146	114.062.503	81.473.216	325.892.864

İnşaat Tamamlanma Oranı (%)	3%
Harcanmış Maliyet (Euro)	120.000
Kalan Maliyet (Euro)	3.880.000

- 08.04.2014 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi"ne göre yapılması gereken yükümlülükler kapsamındaki cami ve okul projesinin 2018 yılı itibari ile tamamlanacağı öngörülmüş olup toplam inşaat maliyeti 4.000.000 Euro olarak öngörülmüştür. Okul ve Cami inşaat maliyetleri gider olarak projeksiyona eklenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rakıt Ayr. (Euro)	30.12.2016	30.12.2017	01.12.2018	30.12.2019	30.12.2020	30.12.2021
Konut						
Satılabilir Konut Alanı	124.483	124.483	124.483	124.483	124.483	124.483
Konut Satış Oranı (%)	0%	30%	30%	30%	10%	0%
Satılan Konut Alanı		37.345	37.345	37.345	12.448	0
Satılan Konut Adedi (m ²)		234	234	234	78	0
Konut Birim Satış Değeri (Euro/m ²)		4.916	4.916	5.088	5.266	5.451
Konut Satış Geliri (Euro)		177.388.959	183.597.573	190.023.488	65.558.103	0
Pazarlama Maliyet, Vergi vb. Giderler	0	4.434.724	4.589.939	4.750.587	1.638.953	0
Konut Net Geliri (Euro)	66.707.785	172.954.235	179.007.633	185.272.900	63.919.151	0
Ofis						
Satılabilir Ofis Alanı	55.385	55.385	55.385	55.385	55.385	55.385
Ofis Satış Oranı (%)	0%	30%	35%	35%	0%	0%
Satılan Ofis Alanı (m ²)		16.616	19.385	19.385	0	0
Satılan Ofis Adedi (m ²)		148	172	172	0	0
Ofis Birim Satış Değeri (Euro/m ²)		4.900	5.072	5.249	5.433	5.623
Ofis Satış Geliri (Euro)	0	81.416.347	98.310.239	101.751.097	0	0
Pazarlama Maliyet, Vergi vb. Giderler	0	2.035.409	2.457.756	2.543.777	0	0
Ofis Net Geliri (Euro)	0	79.380.938	95.852.483	99.207.320	0	0
Ekstended Stay						
Satılabilir Apart Ünite Alanı	44.486	44.486	44.486	44.486	44.486	44.486
Apart Ünite Satış Oranı (%)	0%	30%	35%	35%	0%	0%
Satılan Apart Ünite Alanı (m ²)		13.346	15.570	15.570	0	0
Satılan Apart Ünite Adedi (m ²)		72	84	84	0	0
Apart Ünite Birim Satış Değeri (Euro/m ²)		4.750	4.916	5.088	5.266	5.451
Apart Ünite Satış Geliri (Euro)		63.392.607	76.546.573	79.225.703	0	0
Pazarlama Maliyet, Vergi vb. Giderler		1.584.815	1.913.664	1.980.643	0	0
Apart Ünite Net Geliri (Euro)	0	61.807.792	74.632.909	77.245.060	0	0
Otel Fonksiyonu						
Doluluk Oranı						
Yıllık Oda Kapasitesi	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
Satılan Oda Sayısı		145	149	154	158	163
Oda Fiyatı (Euro)					9.493.796	10.457.680
Oda Geliri (Euro)					3.322.829	3.660.188
Düğer Gelirler (Euro)					12.816.624	14.117.868
Toplam Otel Gelirleri (Euro)	0	0	0	0	34%	36%
GOP (%)						
GOP					4.357.652	5.082.432
Otel Toplam Gelirler					4.357.652	5.082.432
Açılış Öncesi Maliyeti				1.281.662,43		
Yenilenme Maliyeti (Euro)					192.249	211.768
Bina Sigorta Bedeli (Euro)					41.184	42.419
Emlak Vergisi Bedeli (Euro)					127.403	131.225
Otel Giderleri Toplamı	0	0	0	1.281.662	360.836	385.413
Otel Fonksiyonu Net Gelirleri (Euro)	0	0	0	-1.281.662	3.996.816	4.697.020
Dönem Sonu Değeri	750%					72.978.780
Otel Fonksiyonu Net Gelirleri - Dönem Sonu Değeri (Euro)	0	0	0	-1.281.662	3.996.816	77.675.800
Tescilli Eser (Bicams) Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	13.696,68	13.696,68	13.696,68	13.696,68	13.696,68	13.696,68
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)		6.848	6.848			
Birim Satış Değeri (Euro/m ²)		4.900,00	5.071,50	5.249,00	5.432,72	5.622,86
Toplam Tescilli Eser Gelirleri	0	33.556.866	34.731.356	0	0	0
Pazarlama Gideri (Euro/m ²)		838,922	868,284			
Tescilli Eser Net Geliri (Euro)	0	32.717.944	33.863.072	0	0	0
GELİRLER TOPLAMI	66.707.785	346.860.909	383.356.097	380.433.618	67.915.967	77.675.800
NET NAKIT AKIŞI	66.707.785	346.860.909	383.356.097	380.433.618	67.915.967	77.675.800

RAPOR NO: 2016A824

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,02%	3,02%	3,02%
Risk Primi	6,98%	7,98%	8,98%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	1.064.259.107	1.044.697.956	1.025.780.885
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.931.266.714	3.859.009.781	3.789.132.011
Toplam Hasılatın Bugünkü Değer (Euro)	1.064.260.000	1.044.700.000	1.025.780.000
Toplam Hasılatın Bugünkü Değer (TL)	3.931.270.000	3.859.010.000	3.789.130.000

Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	37%	1.427.830.000 TL
------------------------------------	-----	------------------

Değerleme konusu sözleşmede, ihaleyi yapan Emlak Konut GYO A.Ş. adına hasılat payı oranı %37 olup toplam gelirlerin bugünkü değeri üzerinden Emlak GYO hissesine düşen değer 1.427.830.000.-TL (Birmilyardörtüyüzirmiyedimilyonsekizyüzotuzbin -Türk Lirası) olarak hesaplanmıştır.

Nakit akışları tablosuna yüklenici ödelerini ve maliyetlerini dahil ettiğimizde yükleniciye ait projenin bugünkü değerine ulaşıyoruz.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Akış (Euro)	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019	30.12.2020	30.12.2021
Konut						
Satılabilir Konut Alanı	124.483	124.483	124.483	124.483	124.483	124.483
Konut Satış Oranı (%)	0%	30%	30%	30%	10%	0%
Satılan Konut Alanı		37.345	37.345	37.345	12.448	0
Satılan Konut Adedi (m ²)		234	234	234	78	0
Konut Birim Satış Değeri (Euro/m ²)		4.750	4.916	5.088	5.266	5.451
Konut Satış Geliri (Euro)		177.388.959	183.597.573	190.023.488	65.556.103	0
Pazarlama Maliyet, Vergi vb. Giderler		4.434.724	4.589.939	4.750.587	1.636.953	0
Konut Net Geliri (Euro)	66.707.785	172.954.235	179.007.633	185.272.900	63.919.151	0
Ofis						
Satılabilir Ofis Alanı	55.385	55.385	55.385	55.385	55.385	55.385
Ofis Satış Oranı (%)	0%	30%	35%	35%	0%	0%
Satılan Ofis Alanı (m ²)		16.616	19.385	19.385	0	0
Satılan Ofis Adedi (m ²)		148	172	172	0	0
Ofis Birim Satış Değeri (Euro/m ²)		4.900	5.072	5.249	5.433	5.623
Ofis Satış Geliri (Euro)		81.416.347	98.310.239	101.751.097	0	0
Pazarlama Maliyet, Vergi vb. Giderler		2.035.409	2.457.756	2.543.777	0	0
Ofis Net Geliri (Euro)	79.380.938	95.852.483	99.207.320	99.207.320	0	0
Extensified Stay						
Satılabilir Apart Ünite Alanı	44.486	44.486	44.486	44.486	44.486	44.486
Apart Ünite Satış Oranı (%)	0%	30%	35%	35%	0%	0%
Satılan Apart Ünite Alanı (m ²)		13.346	15.570	15.570	0	0
Satılan Apart Ünite Adedi (m ²)		72	84	84	0	0
Apart Ünite Birim Satış Değeri (Euro/m ²)		4.750	4.916	5.088	5.266	5.451
Apart Ünite Satış Geliri (Euro)		63.392.607	76.546.573	79.225.703	0	0
Pazarlama Maliyet, Vergi vb. Giderler		1.584.815	1.913.664	1.980.643	0	0
Apart Ünite Net Geliri (Euro)	61.807.792	74.632.909	77.245.060	77.245.060	0	0
Otel Fonksiyonu						
Doluluk Oranı						
Yıllık Oda Kapasitesi	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
Satılan Oda Sayısı		145	149	154	158	163
Oda Fiyatı (Euro)					9.493.796	10.457.680
Oda Geliri (Euro)					3.322.829	3.660.188
Dijital Gelirler (Euro)					12.816.624	14.117.868
Toplam Otel Gelirleri (Euro)	0	0	0	0	34%	36%
GOP (%)					4.357.652	5.082.432
Otel Toplam Gelirler	0	0	0	0	4.357.652	5.082.432
Açılış Öncesi Maliyeti			1.281.662,43			
Yenilene Maliyeti (Euro)				19.2.249	211.768	
Bina Sigorta Bedeli (Euro)				41.184	42.419	
Emlak Vergisi Bedeli (Euro)				127.403	131.225	
Otel Giderleri Toplamı	0	0	0	1.281.662	380.836	385.413
Otel Fonksiyonu Net Gelirleri (Euro)	0	0	0	-1.281.662	3.996.816	4.697.020
Dönem Sonu Değeri	7.50%					72.978.780
Otel Fonksiyonu Net Gelirleri - Dönem Sonu Değeri (Euro)	0	0	0	-1.281.662	3.996.816	77.675.800
Genel Fonksiyon						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	13.696,68	13.696,68	13.696,68	13.696,68	13.696,68	13.696,68
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)		6.848	6.848			
Birim Satış Değeri (Euro/m ²)		4.900,00	5.071,50	5.249,00	5.432,72	5.622,86
Toplam Genelleştirme Gelirleri	0	33.556.866	34.731.356	0	0	0
Pazarlama Giderleri (Euro/m ²)		838.922	868.284			
Toplam Genelleştirme Net Gelirleri (Euro)	0	32.717.944	33.863.072	0	0	0
GELİRLER TOPLAMI	66.707.785	316.860.909	383.956.007	360.413.618	67.913.967	77.675.800
İnşaat Maliyetleri	48.696.635	130.357.146	114.062.501	81.473.216	0	0
Sözleşmeye Göre Diğer İnşaat Yükümlülükleri (Cami-Okul)		120.000	1.940.000			
Sözleşmeye Göre Arsa Satış Karşılığı Ödenmesi Gerekken Alışlar		63.705.027	42.470.018	84.940.036	84.940.036	121.100.111
Toplam Giderler	112.521.662	172.767.164	200.942.539	166.413.252	84.940.036	121.100.111
NET NAKİT ANGI	45.811.877	172.093.746	182.413.550	194.030.366	17.024.070	-43.424.311

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,02%	3,02%	3,02%
Risk Primi	6,98%	7,98%	8,98%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
Net Bugünkü Değer (Euro)	368.587.202	362.175.877	355.918.991
Net Bugünkü Değer (TL)	1.361.524.264	1.337.841.471	1.314.729.159
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (Euro)	368.590.000	362.180.000	355.920.000
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	1.361.520.000	1.337.840.000	1.314.730.000

Çalışma kapsamında 08.04.2014 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi"nden yüklenici lehine doğan hakkın değeri hesaplanmakta olup sözleşme esaslarına göre "Arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı" %37, "Yüklenici payı gelir oranı" %63'tür. Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup sözleşmeye göre yüklenici paylaşımları aşağıdaki gibidir;

Yüklenici	Gelir Oranı
Özak Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	%55
Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş.	%30
Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş.	%15

Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı gayrimenkule bağlı hakkın Özak GYO A.Ş. Payına (%55) düşen kısmının toplam değeri için yine Nakit Akışı Yöntemi kullanılmış olup takdir edilen değer aşağıdaki gibidir;

GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ TL	735.810.000 TL
---	----------------

Değerleme konusunun Özak GYO A.Ş. lehine oluşan "Sözleşmeye Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hak" olması nedeniyle nakit akışı yönteminden elde edilen "gayrimenkule bağlı hakkın Özak GYO A.Ş. payına (%55) düşen toplam değeri olan 735.810.000.-TL (Yediyüzotuzbeşmilyonsekizyüzonbin.-TürkLirası) rapor nihai değeri olarak takdir edilmiştir.

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden projenin bulunduğu arsaların toplam değeri 1.427.830.000.-TL projenin bugünkü değeri ise 1.337.840.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında proje geliştirilmemiştir.

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 en iyi kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak 774 ada 69 no'lu parsel için "Konut+Ticaret Alanı", 70 no'lu parsel için "Dini Tesis Alanı", 71 no'lu parsel için "Eğitim Tesisi Alanı", 73 no'lu parsel için ise "Turizm+Ticaret Alanı" amaçlı kullanımıdır.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu parseller üzerinde kat iritifakı kurulmamış olan proje inşaatı bulunmakta olup bu değerlendirme çalışmasında nakit akımları yaklaşımı analizi ile değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımlara değer takdirı yapılmamış olup tüm parsellerin mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye aittir. Çalışma kapsamında 08.04.2014 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi"nden yüklenici lehine doğan hakkın değeri hesaplanmıştır.

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

Rapor kapsamında 08.04.2014 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi"nden yüklenici lehine doğan hakkın değeri hesaplanmakta olup sözleşme esaslarına göre "Arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı" %37, "Yüklenici payı gelir oranı" %63'tür. Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup sözleşmeye göre yüklenici paylaşımları aşağıdaki gibidir;

Yüklenici	Gelir Oranı
Özak Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	%55
Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş.	%30
Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş.	%15

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 değerleme çalışmasında bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	Özak GYO A.Ş. Hissesi'ne Düşen Hakkın Değeri (TL)	Özak GYO A.Ş. Hissesi'ne Düşen Hakkın Değeri (Euro)
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	735.810.000	199.200.000

Değerleme konusu çalışma kapsamında

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu parsellerin toplam değeri emsal karşılaştırma yaklaşımına göre ve hasılat paylaşımına göre takdir edilmiş olup değerleri aşağıdaki gibidir;

Yöntem	2 Adet Parselin Toplam Değeri (TL)	2 Adet Parselin Toplam Değeri (Euro)
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	1.020.000.000	275.690.000
Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı	1.427.830.000	386.540.000

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede Değerleme konusu gayrimenkullere bağlı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'nin tapuya şerh edilmemiş olduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Tapuya Şerhi Zorunlu Sözleşmeler başlıklı 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, ön alım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhasüye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Buna göre mülkiyetlerinin hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.de olması nedeniyle "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"nin tapu şerh edilmesinin zorunlu olmadığı anlaşılmaktadır.

Yine mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerine yer alan şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile Özak GYO A.Ş. lehine oluşan hak ve sorumlulukların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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**
- Değerleme konusu proje için alınmış 27.12.2016 tarih, 83630-83687-83593-83588-83589-83590-83591-83633-83592 no'lu A Blok, C Blok, D Blok, E Blok, F Blok, G Blok, H Blok, I Blok, J Blok ruhsatları, 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu B Blok, D Blok, F Blok ile 25.01.2016 tarih, 5087-5086-5091-5094 no'lu A Blok, C Blok, E Blok, H blok ruhsatları, 23.12.2016 tarih, 83275 no'lu G Blok ruhsatı ve bu ruhsatların eki niteliğinde onaylı mimari projeleri bulunmaktadır.
- ✓ Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.
- ✓ **Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 20.03.2014 onay tarihli, "Kazlıçeşme Mahallesi 774 Ada 6 ve 31 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalmakta olup 774 ada 69 no'lu parsel "Konut+Ticaret Alanı", 70 no'lu parsel "Dini Tesis Alanı", 71 no'lu parsel "Eğitim Tesis Alanı", 73 no'lu parsel "Turizm+Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmekte olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, ruhsatlarla ilgili yasal sürecin tamamlanması durumunda değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" 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

Değerleme konusu projede inşaat çalışmaları devam etmekte olup değerleme tarihi itibari ile projede kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiştir. Konu proje için alınmış 27.12.2016 tarih, 83630-83687-83593-83588-83589-83590-83591-83633-83592 no'lu A Blok, C Blok, D Blok, E Blok, F Blok, G Blok, H Blok, I Blok, J Blok ruhsatları, 18.03.2016 tarih, 22424 no'lu B Blok, D Blok, F Blok ile 25.01.2016 tarih, 5087-5086-5091-5094 no'lu A Blok, C Blok, E Blok, H blok ruhsatları, 23.12.2016 tarih, 83275 no'lu G Blok ruhsatı ve bu ruhsatların eki niteliğinde onaylı mimari projeleri bulunmaktadır.

Konu parsel üzerinde yer alan proje inşaatının bitiminde kat irtifakı kurulması, ardından kat mülkiyetine geçilerek yasal sürecin tamamlanması gerekmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 ’i ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;	1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı	499 TL' ye kadar ise 1%
	Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ²	500 - 999 TL arasında ise 8%
	Vergi değeri-;	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 taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN 08.04.2014 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)

735.810.000.-TL

(Yediyüzotuzbeşmilyonsekiyüzonbin.-TürkLirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN 08.04.2014 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV DAHİL)

868.255.800.-TL

(Sekizyüzaltmışsekizmilyonikiyüzellibeşbinsekizyüz.-Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer pazar satışına yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Seda GÜLER

Ece KADIOĞLU Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--

RAPOR NO: 2016A824

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

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

*GİZLİDİR

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı 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

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapular
2	Onaylı Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durumu
4	Ruhsatlar
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları
8	Sektör Raporu