



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Hayattepe Projesi_Bayrampaşa / İSTANBUL
2017/ÖZAKGYO/007

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 15 Kasım 2017 tarih ve 007 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 21 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2017/ÖZAKGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Altıntepe Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayattepe Sitesi, No: 13, A Blok, 14 adet bağımsız bölüm, No: 13/1, B Blok, 10 adet bağımsız bölüm, No: 13/2, C Blok, 16 adet bağımsız bölüm, No: 9, D Blok, 2 adet bağımsız bölüm, No: 11, E Blok, 1 adet bağımsız bölüm, Bayrampaşa/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Esenler Mahallesi, 4 pafta, 524 ada, 31.828,39 m ² yüzölçümlü, 1 no'lu parselde kayıtlı toplam 43 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: E Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölümler boştur.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Ticaret + Hizmet Alanı", Plan notları: Emsal (E): 2,00"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut ve dükkan

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	164.450.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	164.450.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	8
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	9
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	10
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	BİNALARIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	18
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	19
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	22
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
9.1.	NİHADİ DEĞER TAKDİRİ	25
10. BÖLÜM	SONUÇ	26

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayattepe Sitesi, No: 13, A Blok, 14 adet bağımsız bölüm, No: 13/1, B Blok, 10 adet bağımsız bölüm, No: 13/2, C Blok, 16 adet bağımsız bölüm, No: 9, D Blok, 2 adet bağımsız bölüm, No: 11, E Blok, 1 adet bağımsız bölüm, Bayrampaşa/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 15 Kasım 2017 tarih ve 007 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 21 Aralık 2017
RAPORUN TARİHİ	: 28 Aralık 2017
RAPORUN NUMARASI	: 2017/ÖZAKGYO/007
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No: 7, Daire: 18, Başakşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
FAKS NO	: +90 (212) 486 02 51
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 250.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 300.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- 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.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bayrampaşa
MAHALLESİ : Esenler
PAFTA NO : --
ADA NO : 524
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : (C1) ABC ve (C2) D Bloklı betonarme apartmanlar, süper market ve arsa (*)
ARSA ALANI : 31.828,39 m²
YEVMIYE NO : 3138
TAPU TARİHİ : 09.03.2016

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMESİNE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	3	Zemin	Dubleks Konut	151/100000	1	3
2	A	4	Zemin	Dubleks Konut	143/100000	1	4
3	A	5	Zemin	Konut	181/100000	1	5
4	A	12	1. Normal	Konut	162/100000	1	12
5	A	14	1. Normal	Konut	187/100000	1	14
6	A	19	2. Normal	Konut	162/100000	1	19
7	A	21	2. Normal	Konut	187/100000	1	21
8	A	28	3. Normal	Konut	187/100000	1	28
9	A	35	4. Normal	Konut	187/100000	1	35
10	A	49	6. Normal	Konut	191/100000	1	49
11	A	56	7. Normal	Konut	191/100000	1	56
12	A	91	12. Normal	Konut	197/100000	1	91
13	A	105	14. Normal	Konut	197/100000	2	105
14	A	133	18. Normal	Konut	201/100000	2	133
15	B	2	Zemin	Konut	72/100000	2	173
16	B	8	Zemin	Konut	174/100000	2	179
17	B	17	1. Normal	Konut	178/100000	2	188
18	B	26	2. Normal	Konut	178/100000	2	197
19	B	62	6. Normal	Konut	188/100000	3	233
20	B	71	7. Normal	Konut	188/100000	3	242
21	B	80	8. Normal	Konut	188/100000	3	251
22	B	107	11. Normal	Konut	194/100000	3	278
23	B	125	13. Normal	Konut	194/100000	3	296
24	B	143	15. Normal	Konut	194/100000	4	314
25	C	1	Zemin	Konut	193/100000	4	378
26	C	3	Zemin	Dubleks Konut	149/100000	4	380
27	C	4	Zemin	Dubleks Konut	140/100000	4	381
28	C	5	Zemin	Dubleks Konut	218/100000	4	382
29	C	8	Zemin	Konut	176/100000	4	385
30	C	9	1. Normal	Konut	205/100000	4	386

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
31	C	10	1. Normal	Konut	152/100000	4	387
32	C	16	2. Normal	Konut	205/100000	4	393
33	C	17	2. Normal	Konut	152/100000	4	394
34	C	33	4. Normal	Konut	183/100000	5	410
35	C	40	5. Normal	Konut	183/100000	5	417
36	C	103	14. Normal	Konut	193/100000	5	480
37	C	106	14. Normal	Konut	192/100000	5	483
38	C	120	16. Normal	Konut	196/100000	6	497
39	C	127	17. Normal	Konut	196/100000	6	504
40	C	134	18. Normal	Konut	196/100000	6	511
41	D	1	Zemin	Depolu Dükkan	266/100000	6	547
42	D	2	Zemin	Depolu Dükkan	290/100000	6	548
43	E	1	Zemin	Bodrumda Otopark ve Sosyal Tesisi Olan Market	20110/100000	7	615

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

2811.2017 ve 04.12.2017 tarihlerinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı değişikliği:09.02.2015 tarihli. (16.02.2015 tarih ve 2205 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.03.2016 tarih ve 3138 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 yıllığı 1 TL'den kira şerhi bulunmaktadır. (13.02.2002 tarih ve 784 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 8623 no'lu trafo merkezi ve kablo güzergahı için 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.09.2012 tarih ve 10608 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 8624 no'lu trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (29.04.2014 tarih ve 5176 yevmiye no ile)

E Blok, 1 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Şerhler Bölümü:

- Metro Grosmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi lehine 119.307.600,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01.08.2012 tarih ve 8938 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan yönetim planı, kat mülkiyeti, kira ve irtifak hakkı şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Bayrampaşa Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas A, B, C ve D Blok'lar için düzenlenmiş 14.08.2014 tarih ve 2014/8515 sayılı mimari projeler ile E Blok için düzenlenmiş 18.05.2012 tarih ve 4880 sayılı mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI(m ²)
1	A	3	Zemin	Dubleks Konut	115
2	A	4	Zemin	Dubleks Konut	75
3	A	5	Zemin	Konut	135
4	A	12	1. Normal	Konut	118
5	A	14	1. Normal	Konut	135
6	A	19	2. Normal	Konut	118
7	A	21	2. Normal	Konut	135
8	A	28	3. Normal	Konut	135
9	A	35	4. Normal	Konut	135
10	A	49	6. Normal	Konut	135
11	A	56	7. Normal	Konut	135
12	A	91	12. Normal	Konut	135
13	A	105	14. Normal	Konut	135
14	A	133	18. Normal	Konut	135
15	B	2	Zemin	Konut	42
16	B	8	Zemin	Konut	110
17	B	17	1. Normal	Konut	134
18	B	26	2. Normal	Konut	134
19	B	62	6. Normal	Konut	134
20	B	71	7. Normal	Konut	134
21	B	80	8. Normal	Konut	134
22	B	107	11. Normal	Konut	134
23	B	125	13. Normal	Konut	134
24	B	143	15. Normal	Konut	134
25	C	1	Zemin	Konut	118
26	C	3	Zemin	Dubleks Konut	108
27	C	4	Zemin	Dubleks Konut	98
28	C	5	Zemin	Dubleks Konut	124
29	C	8	Zemin	Konut	135
30	C	9	1. Normal	Konut	156
31	C	10	1. Normal	Konut	112
32	C	16	2. Normal	Konut	156
33	C	17	2. Normal	Konut	112
34	C	33	4. Normal	Konut	137
35	C	40	5. Normal	Konut	137
36	C	103	14. Normal	Konut	137
37	C	106	14. Normal	Konut	135
38	C	120	16. Normal	Konut	135
39	C	127	17. Normal	Konut	135
40	C	134	18. Normal	Konut	135
41	D	1	Zemin	Depolu Dükkan	200
42	D	2	Zemin	Depolu Dükkan	204
43	E	1	Zemin	Bodrumda Otopark ve Sosyal Tesis Olan Market	16.610
TOPLAM					22.084

- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu görülmüştür. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu tür basit imalatlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.

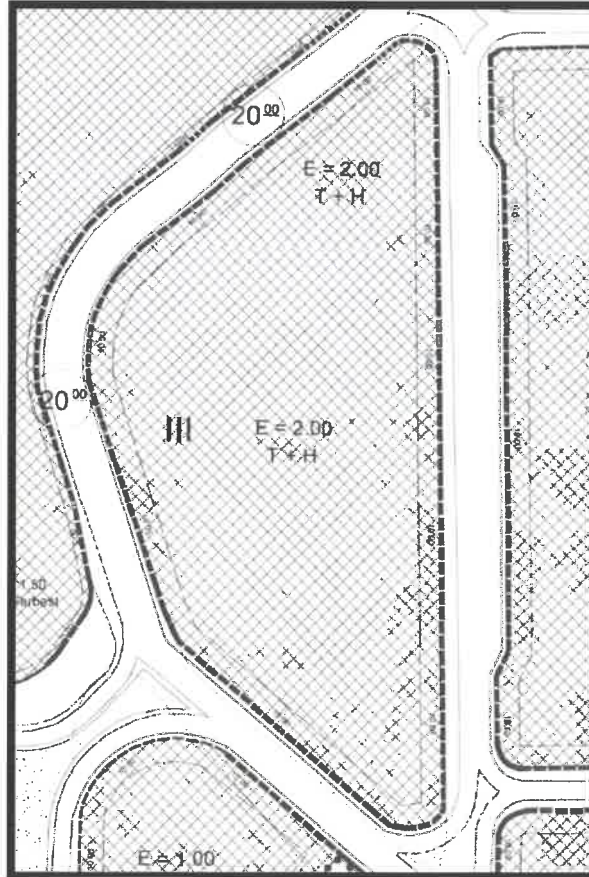
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Bayrampaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 24.11.2017 tarih ve 39353657-310.05.02-201712405 sayılı İmar Durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı ve 12.07.2013 tarihli plan tadili kapsamında "Ticaret + Hizmet Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 2,00
- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Bayrampaşa Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- E Blok'a ait 18.05.2012 tarih ve 4880 sayılı mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 18.05.2012 tarih ve 4880 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 04.12.2012 tarih ve 10493 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Konut blokları için düzenlenmiş; 28.12.2012 tarih ve 12356 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 04.02.2014 tarih ve 1089 sayılı tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.
- A, B, C ve D Bloklar için hazırlanmış 13.08.2014 tarihli 8515 sayılı onaylı mimari projeler ve bu projelere istinaden düzenlenmiş 14.08.2014 tarih ve 8515 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- A, B ve C Bloklar için düzenlenmiş 22.09.2014 tarih ve 9204 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile D Blok için düzenlenmiş 03.02.2016 tarih ve 718 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için; yapı kullanma izin belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkullerin; 09.03.2016 tarih ve 3138 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçmiş olduğu ve bu dönemden önceki malik durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde konumlu Özak Hayattepe Sitesi bünyesinde bulunan, 13 kapı no'lu A Blok'ta yer alan 14 adet bağımsız bölüm, 13/1 kapı no'lu B Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölüm, 13/2 kapı no'lu C Blok'ta yer alan 16 adet bağımsız bölüm, 9 kapı no'lu D Blok'ta yer alan 2 adet bağımsız bölüm, 11 kapı no'lu E Blok'ta yer alan 1 adet bağımsız bölümdür. A, B ve C bloklarda yer alan bağımsız bölümler konut, D ve E bloklarda yer alan bağımsız bölümler ise dükkandır.

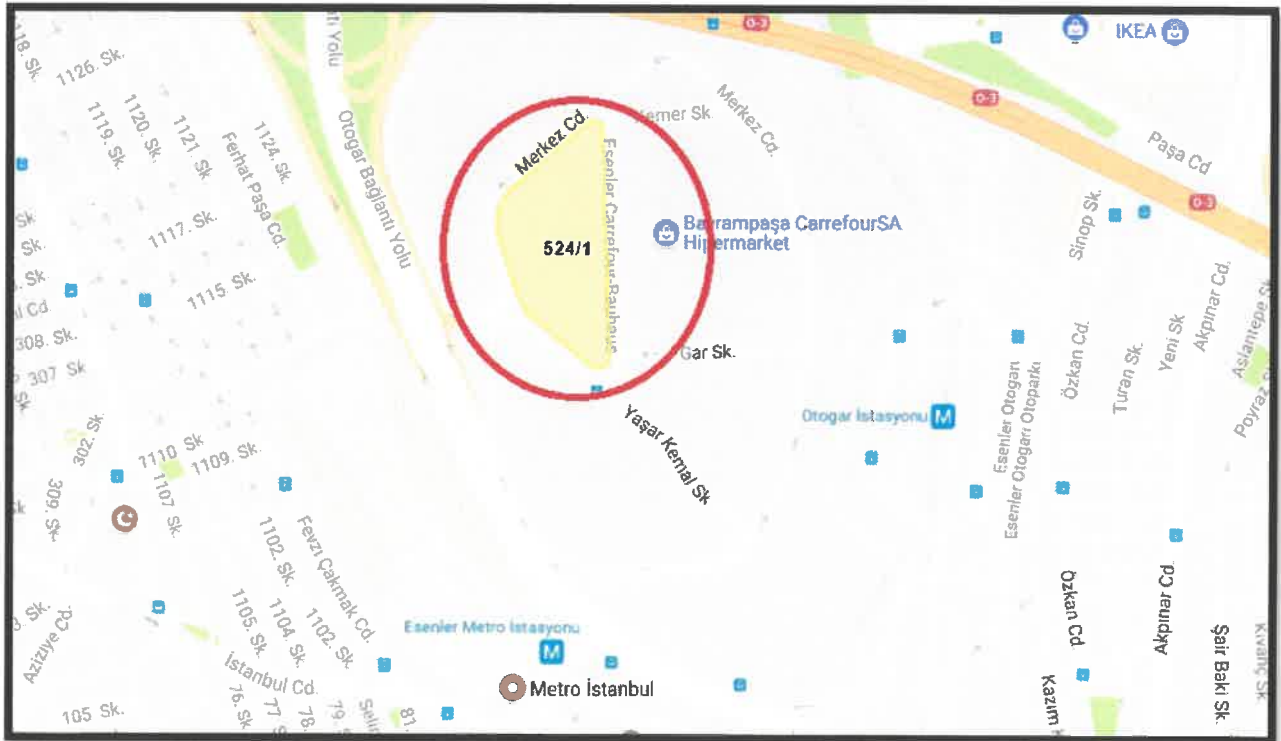
E Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölümler boş durumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Özak Hayattepe Sitesi'ne ulaşım; bölgenin ana arterlerinden biri niteliğindeki Otogar Bağlantı Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Özak Hayattepe Sitesi; Otogar Bağlantı Yolu'nu kuzey istikameti takip edilerek ulaşılan sağ tarafta konumlu Çiftlik Caddesi üzerinde gidiş istikametine göre sol tarafında konumlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; faaliyette olmayan Ora AVM, Crowne Plaza Oteli, Holiday Inn Oteli, CarrefourSA ve İstanbul Otogarı yer almaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kat mülkiyetine geçilmiş olması ve bölgede benzer tipte yeni projenin kısıtlı olması taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Bayrampaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	A, B ve C Bloklar; ~ 3, D Blok; ~ 2, E Blok: ~ 5
KAT ADEDİ	A ve C Blok; 27 (3 bodrum, zemin ve 23 normal kat) B Blok; 26 (3 bodrum, zemin ve 22 normal kat) D Blok; 18 (4 bodrum, zemin ve 13 normal kat) E Blok; 3 (2 bodrum ve zemin kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	A, B ve C Bloklar toplam: 94.344,94 m ² D Blok: 11.899,34 m ² E Blok: 19.280,51 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (*)	22.084 m ²
EKLENTİLİ BRÜT ALAN (**)	26.990,39 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Merkezi sistem
SOĞUTMA SİSTEMİ	Konutlarda klima mevcuttur.
ASANSÖR	Her konut bloğunda 4 adet
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark alanı mevcuttur

(*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; A, B, C ve D Blok'lar için düzenlenmiş 14.08.2014 tarih ve 2014/8515 sayılı mimari projeler ile E Blok için düzenlenmiş 18.05.2012 tarih ve 4880 sayılı mimari projeden edinilmiştir.

(**) Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; Özak GYO A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiraya esas brüt alan tablosundan edinilmiştir.

5.3. BİNALARIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların yer aldığı Özak Hayattepe Sitesi, A, B, C, D ve E blok olmak üzere 5 adet bloktan oluşmaktadır.
- Projesine göre; A Blok bünyesinde; 171 adet konut nitelikli bağımsız bölüm, B Blok bünyesinde; 206 adet konut nitelikli bağımsız bölüm, C Blok bünyesinde; 169 adet konut nitelikli bağımsız bölüm, D Blok bünyesinde; 2 adet dükkan, 66 adet konut olmak üzere toplam 68 adet bağımsız bölüm, E Blok bünyesinde ise; 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde açık-kapalı otopark, yüzme havuzu, fitness ve spa merkezi, masaj salonu, kafeterya, çocuk kulübü, amfi tiyatro ve spor sahaları yer almaktadır.
- A, B ve C bloklarda yer alan konutlar benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahiptir. Salon ve odaların zeminleri laninat parke kaplı, duvarları ve tavanları ise plastik boyalıdır. Banyoların zeminleri seramik kaplı, duvarları kağıt kaplı, tavanları ise alçıpan asma tavanıdır. Mutfakların zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalı ve fayans kaplı, tavanları ise alçıpan asma tavanıdır. Pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup, çift camlıdır. İç kapılar ahşap doğrama, dış kapılar ise çelik kapıdır.
- D Blok, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler dış cepheleri ve teknik altyapısı tamamlanmış ancak iç mekanı natamam olarak pazarlanmaktadır. Taşınmazların dış cepheleri tamamlanmış, dış kapıları takılmış ve dekorasyon yapımına uygun şekilde teslim edilmiştir.

- E Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm; kiracısı tarafından dekore edilmiş olup, genel hacimlerde zeminler; epoksi kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanı ise uzay kafes üzerin sandviç panel kaplıdır.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı, brüt kullanım alanları ve eklentili brüt alanları aşağıdaki şekildedir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI(m ²)	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (m ²)
1	A	3	Zemin	Dubleks Konut	115	166,11
2	A	4	Zemin	Dubleks Konut	75	224,61
3	A	5	Zemin	Konut	135	183,04
4	A	12	1. Normal	Konut	118	159,42
5	A	14	1. Normal	Konut	135	183,04
6	A	19	2. Normal	Konut	118	159,42
7	A	21	2. Normal	Konut	135	183,04
8	A	28	3. Normal	Konut	135	183,04
9	A	35	4. Normal	Konut	135	183,04
10	A	49	6. Normal	Konut	135	183,04
11	A	56	7. Normal	Konut	135	183,04
12	A	91	12. Normal	Konut	135	183,04
13	A	105	14. Normal	Konut	135	183,04
14	A	133	18. Normal	Konut	135	183,04
15	B	2	Zemin	Konut	42	84,13
16	B	8	Zemin	Konut	110	184,32
17	B	17	1. Normal	Konut	134	181,67
18	B	26	2. Normal	Konut	134	181,67
19	B	62	6. Normal	Konut	134	181,67
20	B	71	7. Normal	Konut	134	181,67
21	B	80	8. Normal	Konut	134	181,67
22	B	107	11. Normal	Konut	134	181,67
23	B	125	13. Normal	Konut	134	181,67
24	B	143	15. Normal	Konut	134	181,67
25	C	1	Zemin	Konut	118	210,16
26	C	3	Zemin	Dubleks Konut	108	169,30
27	C	4	Zemin	Dubleks Konut	98	178,29
28	C	5	Zemin	Dubleks Konut	124	284,96
29	C	8	Zemin	Konut	135	182,28
30	C	9	1. Normal	Konut	156	210,16
31	C	10	1. Normal	Konut	112	153,64
32	C	16	2. Normal	Konut	156	210,16
33	C	17	2. Normal	Konut	112	153,64
34	C	33	4. Normal	Konut	137	183,93
35	C	40	5. Normal	Konut	137	183,93
36	C	103	14. Normal	Konut	137	183,93
37	C	106	14. Normal	Konut	135	182,28
38	C	120	16. Normal	Konut	135	182,28
39	C	127	17. Normal	Konut	135	182,28
40	C	134	18. Normal	Konut	135	182,28
41	D	1	Zemin	Depolu Dükkan	200	200,00
42	D	2	Zemin	Depolu Dükkan	204	214,61
43	E	1	Zemin	Bodrumda Otopark ve Sosyal Tesisi Olan Market	16.610	19.280,51
TOPLAM					22.084	26.990,39

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin her bir bağımsız bölümün tapudaki kendi niteliği olan **"konut ve dükkan"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının birinci çeyrek döneminde beklentilerin üzerine çıkarak %5 oranında büyüme göstermiştir. Söz konusu büyüme 2017 yılının tümü için iyimser büyüme beklentisini desteklenmiştir. 2010 – 2016 dönemindeki birinci çeyreklerle karşılaştırıldığında 2017 birinci çeyrek büyümesi beklentilerin üzerinde olsa da, bu dönemki ortalamaların altında gerçekleşmiştir.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın (GSYH) 2017 birinci çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre ABD Doları bazında %8.8 oranında düştüğü hesaplanmıştır. Bu gelişme Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında %25 değer kaybetmesi belirleyici oldu. Sonuç olarak GSYH, 840 milyar Amerikan Doları düzeyinde geriledi. Kişi başına düşen milli gelir ise yaklaşık 10.600 Amerikan Doları ile 2010 yılındaki düzeyinde gerçekleşti.

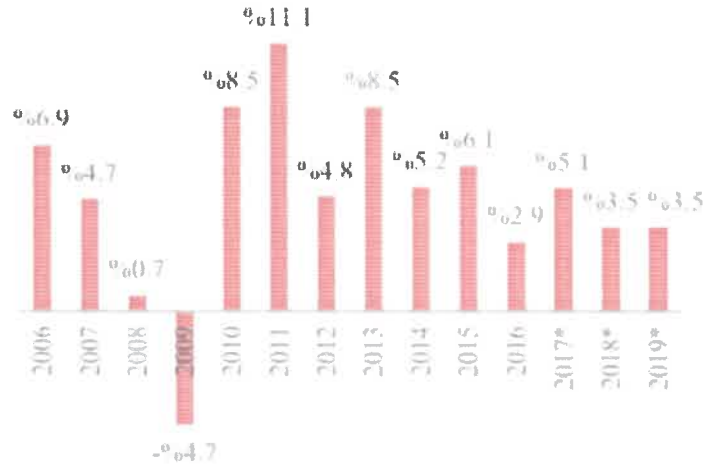
2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

Mayıs 2017'de gerçekleşen Fransa'daki Cumhurbaşkanlığı seçimini Macron'un kazanması sonucunun ardından Avrupa Birliği'nin geleceğine ilişkin endişelerin azalmasıyla birlikte Euro Alanı'nda ekonomik büyümeye ilişkin olumlu beklentiler güçlenmiştir. Söz konusu olumlu küresel iyileşmeye karşılık Trump sonrası ABD'de artan siyasi tansiyon ve FED'in faiz artırımlarına ilişkin beklentilerin piyasalarda belirsizlik yarattığı görüldü.

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

2016 için GSYH büyüme oranı; 2009'dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır. Ancak IMF'nin Ekim 2017'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2017'de önemli bir büyüme oranı (%5.1) yakalayacağını öngörmektedir.

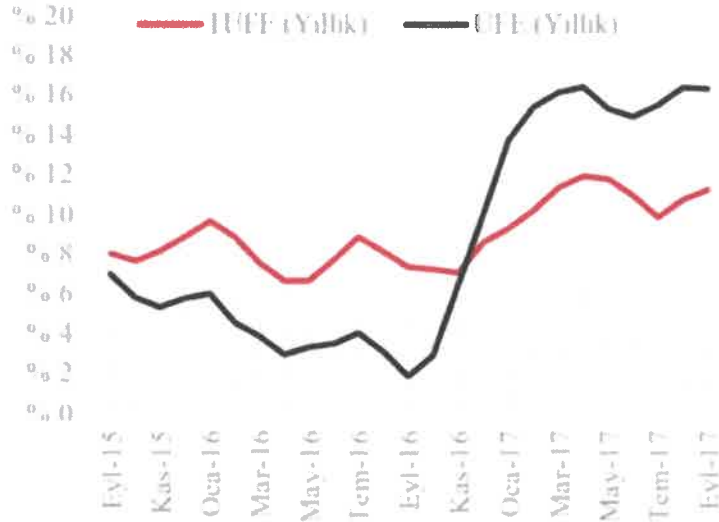
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.2. ENFLASYON

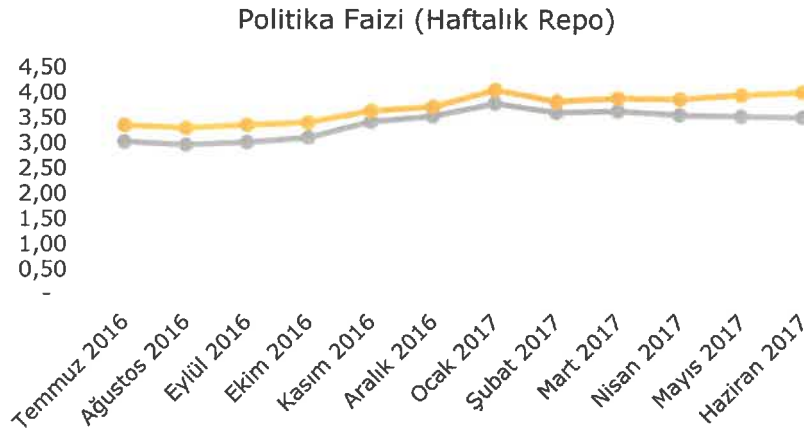
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017- III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yükseliş eğilimi göstermiştir.



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Haziran 2017 toplantısında faizini %8 oranında sabit tuttuğunu açıklamıştır. Politika faizi, Kasım 2016 yılında yapılan toplantıda %7,5'ten %8'e yükseltildi. Kurul, Haziran toplantısında %9.25 olan faiz koridorunun üst bandı ve %7.25 olan alt bandında değişiklik yapmadı. Geç likitide penceresi faiz oranında %12.25 olarak açıldı. Kurul tarafından yapılan açıklamada, son aylarda yaşanan maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin sınırlayıcı etkisi olduğu belirtilmiştir. Bu etkiye rağmen enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlandırma davranışlarına dair risk oluşturduğu, bunun üzerine Kurul'un sıkı para politikası koruma kararı verdiğini beyan etmiştir.

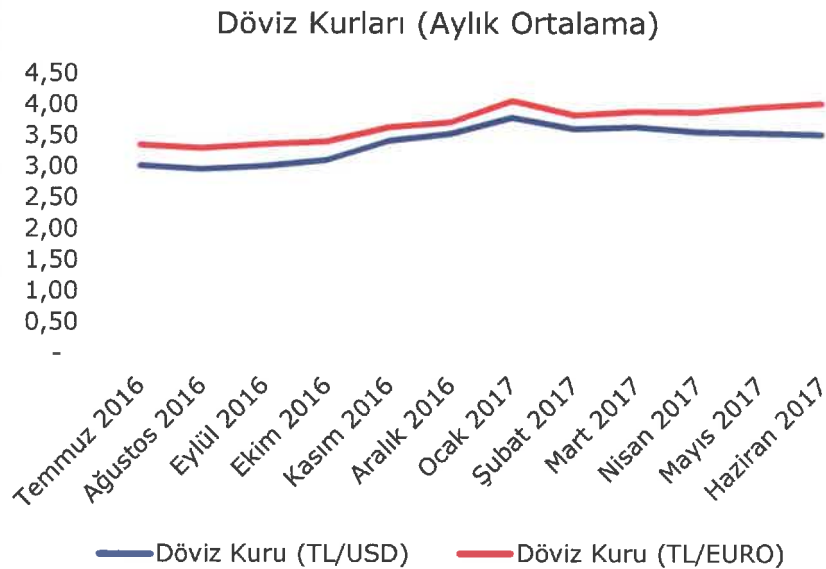


Kaynak: TCMB

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında Türk Lirasının değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararının ardından ise Türk Lirasında keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, FED'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Türk Lirası üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır.

Aylık ortalama döviz kuru bazında Türk Lirası, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında Türk Lirasının yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile FED'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.



Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2016 yılının Aralık ayında endeks, dördüncü çeyrekte artan ekonomik ve siyasi belirsizliklerin etkisiyle, Ekim 2015'ten bu yana en düşük seviye olan 63,4 olarak ölçülmüştür.

6.1.6. KONUT PİYASASI

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu"na göre; 2017 yılı ilk çeyreğinde nihai tüketiciye sağlanan teşviklerle birlikte konut satışlarında bir hareketlilik gözlenmiştir. 2017 yılı Mart ayı ortasında binde 20'den binde 15'e düşürülen tapu harcı uygulamasının Eylül ayı sonu itibarıyla son bulması ve sürenin uzatılmaması tapu tescillerinde önemli bir hareketliliğe sebep olmuştur. Bu hareketlilik ile birlikte 2017 yılı 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre %14,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında bir büyüme yakalamıştır.

İlk kez satılan konutlarda, 3. çeyrek itibarıyla 2. çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu oldu. İpotekli satışlardaki azalma trendi ile birlikte değerlendirdiğimizde 3. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu söylenebilir. 2017 ilk yarıyılında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın 3. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir. Ancak bu seyrinde ağırlıklı olarak tapu harç indiriminden yararlanmak üzere yapılan satışların etkili olduğu düşünülmektedir.

TCMB verilerine göre; 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeksi artışının yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği görülmüştür. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayında %11,31'e kadar gerilemiştir. Başka bir deyişle, konut fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. Konut fiyatlarındaki artışın yavaşlama trendinde olmasının yatırım amaçlı yapılan konut satışlarında motivasyonu kaybettirici etki yaptığı söylenebilir.

Yabancıya konut satışları ise 2. çeyreğe göre yaklaşık %6, 2016 yılının aynı dönemine göre yaklaşık %47 artış ile 5.646 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyrekte, Suudi Arabistan ve Irak vatandaşlarına yapılan konut satışlarının yabancıya konut satışlarındaki payı yaklaşık %31 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya konut satışlarında uygulanan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi teşviklerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

2017 3. çeyrek konut satış istatistiklerine bakıldığında verilerin oldukça olumlu geldiği görülmektedir. İpotekli satışlarda önemli bir ivme kaybı bu çeyrekte gözlenirken, toplam satış rakamlarının bu denli yüksek gerçekleşmesinde en önemli nedeninin tapu harçlarındaki indirimden yararlanma motivasyonu olduğu düşünülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAYRAMPAŞA İLÇESİ

İstanbul'un bir ilçesidir. Bayrampaşa günümüzde 11 mahalleden oluşmaktadır. İş, eğitim, kültür, alış-veriş ve önemli bir ulaşım noktasını bünyesinde barındırmasından dolayı nüfusu gün içinde 1 milyona yaklaşmaktadır. İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan Bayrampaşa, doğudan Eyüp, batıdan Esenler, güneyden Zeytinburnu, kuzeydoğudan Gaziosmanpaşa ile çevrilidir. Eyüp'ün bir semti olan Bayrampaşa'ya 1990 yılında ilçe statüsü verilmiştir.

Bayrampaşa'nın tarihi, Osmanlı İmparatorluğu'na kadar uzanmaktadır. 1453'te Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u kuşatması sırasında, askeri yığınak ve karargah yeri olarak seçilen Bayrampaşa, daha sonra savunma amaçlı kullanılmış, bölgeye askeri hastane, kışla ve sığınaklar yapılmıştır.

Mayıs 1994'te Bayrampaşa'da hizmete giren İstanbul Büyük Otogarı, İstanbul'un en büyük ulaşım noktasıdır. Günde yaklaşık 15 bin otobüsün hareket etmesine imkan veren Büyük İstanbul Otogarı'nda 5 binden fazla kişi istihdam edilmektedir.

1970 öncesi tarıma dayanan bir ekonomisi olan Bayrampaşa, 1970 sonrası hızlı kentleşme ve yoğun göç sonucunda ekonomisi sanayi ve ticaret ağırlıklı bir ilçe olmuştur. Ağır bir sanayisi olmayan Bayrampaşa'da, sanayi, yedek parça, otomobil tamiri, kalıpcılık, elektrik elektronik parça üretimi, hırdavat alet üretimi, plastik döküm, soğuk demir işlemesi, taşlı üretim, tekstil gibi alanlara yönelmiştir. Tarımsal alan yoktur.

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

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 273.148 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK KONUTLAR

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Projesi'nde konumlu, 1. katta yer alan, 84 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 daire 500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 5.950,-TL)
İlgili Tel: 0 (532) 643 72 29
- 2) Taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Projesi'nde konumlu, 2. katta yer alan, 84 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 daire 490.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 5.830,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 664 81 07

- 3) Taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Projesi'nde konumlu, 5. katta yer alan, kısmi deniz manzaralı 183 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 daire 910.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 4.970,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 909 36 60
- 4) Taşınmazların bulunduğu Hayat Tepe Projesi'nde konumlu, 8 katta yer alan, kısmi deniz manzaralı 183 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 daire 955.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 5.220,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 664 81 07

6.3.2. SATILIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin ve bodrum katındaki, zemin katı 60 m², bodrum katı 65 m² olmak üzere toplam 125 m² olarak pazarlanan dükkan 650.000,- TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 5.200,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 909 36 60
- 2) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin ve bodrum katındaki, zemin katı 125 m², bodrum katı 120 m² olmak üzere toplam 245 m² olarak pazarlanan dükkan 1.310.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı 5.350,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 581 44 62
- 3) Taşınmazlara yakın konumda, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin ve bodrum katındaki, zemin katı 100 m², bodrum katı 100 m² olmak üzere toplam 200 m² olarak pazarlanan dükkan 1.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 6.250,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 544 80 52

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Müşteri celbi,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgede benzer tipte yeni projenin kısıtlı olması,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Ticari hareketliliğin henüz istenilen seviyede olmaması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Konut emsalleri; değerlemeye konu A Blok 5 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise bina içerisinde bulundukları konum bakımından A Blok, 5 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUTLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	5.950	5%	0%	0%	-15%	-10%	4.760
Emsal 2	5.830	5%	0%	0%	-15%	-10%	4.660
Emsal 3	4.970	10%	0%	0%	0%	-10%	4.970
Emsal 4	5.220	0%	0%	0%	0%	-10%	4.700
Ortalama							4.770

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede bağımsız bölümlerin eklentili brüt alanı dikkate alındığından "eklentili brüt alan farkı" şerefiye kriteri olarak kullanılmamıştır.

Dükkan emsalleri; değerlemeye konu D Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise bina içerisinde bulundukları konum bakımından D Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKANLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	5.200	20%	5%	10%	5%	-10%	6.760
Emsal 2	5.350	15%	15%	5%	0%	-10%	6.690
Emsal 3	6.250	10%	5%	10%	0%	-10%	7.190
Ortalama							6.880

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede bağımsız bölümlerin eklentili brüt alanı dikkate alındığından "eklentili brüt alan farkı" şerefiye kriteri olarak kullanılmamıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A	3	Zemin	166,11	4.390	730.000
2	A	4	Zemin	224,61	4.630	1.040.000
3	A	5	Zemin	183,04	4.770	875.000
4	A	12	1. Normal	159,42	4.910	785.000
5	A	14	1. Normal	183,04	4.870	890.000
6	A	19	2. Normal	159,42	4.960	790.000
7	A	21	2. Normal	183,04	4.910	900.000
8	A	28	3. Normal	183,04	4.960	910.000
9	A	35	4. Normal	183,04	5.060	925.000
10	A	49	6. Normal	183,04	5.150	945.000
11	A	56	7. Normal	183,04	5.200	950.000
12	A	91	12. Normal	183,04	5.490	1.005.000
13	A	105	14. Normal	183,04	5.530	1.010.000
14	A	133	18. Normal	183,04	5.630	1.030.000
15	B	2	Zemin	84,13	5.720	480.000

SIRA NO	BLOK	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
16	B	8	Zemin	184,32	4.770	880.000
17	B	17	1. Normal	181,67	5.010	910.000
18	B	26	2. Normal	181,67	5.060	920.000
19	B	62	6. Normal	181,67	5.290	960.000
20	B	71	7. Normal	181,67	5.340	970.000
21	B	80	8. Normal	181,67	5.390	980.000
22	B	107	11. Normal	181,67	5.630	1.025.000
23	B	125	13. Normal	181,67	5.680	1.030.000
24	B	143	15. Normal	181,67	5.720	1.040.000
25	C	1	Zemin	210,16	4.630	975.000
26	C	3	Zemin	169,30	4.200	710.000
27	C	4	Zemin	178,29	4.440	790.000
28	C	5	Zemin	284,96	3.860	1.100.000
29	C	8	Zemin	182,28	4.870	890.000
30	C	9	1. Normal	210,16	4.720	990.000
31	C	10	1. Normal	153,64	4.720	725.000
32	C	16	2. Normal	210,16	4.770	1.000.000
33	C	17	2. Normal	153,64	4.770	735.000
34	C	33	4. Normal	183,93	4.960	910.000
35	C	40	5. Normal	183,93	5.010	920.000
36	C	103	14. Normal	183,93	5.440	1.000.000
37	C	106	14. Normal	182,28	5.680	1.035.000
38	C	120	16. Normal	182,28	5.720	1.045.000
39	C	127	17. Normal	182,28	5.720	1.045.000
40	C	134	18. Normal	182,28	5.770	1.050.000
41	D	1	Zemin	200,00	6.880	1.375.000
42	D	2	Zemin	214,61	6.670	1.430.000
43	E	1	Zemin	19.280,51	6.470	124.745.000
TOPLAM						164.450.000

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHADİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için; **164.450.000,-TL (Yüzaltmışdörtmilyondörtüyüzellibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	164.450.000	42.977.000	36.169.000

Not: 27.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,- USD = 3,8265 TL ve 1,-EURO = 4,5467 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 187.778.000,-TL'dir. KDV oranı; tüm konutların alanları net 150 m²'den küçük olduğundan konutlar için; % 1 ve tüm dükkanlar için ise % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 21 Aralık 2017)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri