



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Göktürk Mahallesi, 198 Ada, 6 No'lu Parsel
Eyüpsultan / İSTANBUL
2018/ÖZAKGYO/015

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	: 05 Ekim 2018 tarih ve 015 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 13 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 19 Aralık 2018
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2018/ÖZAKGYO/015
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden gayrimenkulün Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen 270055/696941 bölümünün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Göktürk Merkez Mahallesi, Sancak Sokak, 198 ada, 6 no'lu parsel, Eyüpsultan / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Köyü, 198 ada 6.969,41 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 6 no'lu parsel
Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (270055/696941)
Mevcut Kullanım	: Parsel boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır.
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Üzerinde sağlık tesisi inşa edilmesi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV HARİÇ)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 270055/696941 Hissesine Düşen Pazar Değeri	8.695.000,-TL
--	---------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
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	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	8
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	9
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	16
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	19
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	19
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.....	23
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	23
10. BÖLÜM	SONUÇ	24

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Göktürk Merkez Mahallesi, Sancak Sokak, 198 ada, 6 no'lu parsel, Eyüpsultan / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 05 Ekim 2018 tarih ve 015 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 13 Aralık 2018
RAPORUN TARİHİ	: 19 Aralık 2018
RAPORUN NUMARASI	: 2018/ÖZAKGYO/015
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen 270055/696941 bölümünün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin 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	: Uğur AVCI (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 değerlemesi" 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 01 21
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 250.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-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; gayrimenkulün Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen 270055/696941 bölümünün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik 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 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....270055/696941 (*)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Eyüpsultan
MAHALLESİ : Göktürk
PAFTA NO : ---
ADA NO : 198
PARSEL NO : 6
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 6.969,41 m²
ARSA PAYI : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....270055/696941 (*)
YEVİMİYE NO : 5951
CİLT NO : 33
SAYFA NO : 3252
TAPU TARİHİ : 19.03.2018

(*) Diğer mal sahipleri rapor ekinde sunulan "Tapu Kayıt Örneği" belgesinde bulunmaktadır.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

05.11.2018 tarih ve saat 17:00 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Nedim Sancak'ın işgalinde olup üzerindeki iki adet ev işgal sahibine aittir. (Tarih:01.01.1900)
- Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı lehine; üçüncü kişilere satılması halinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur. Tarih:01.01.1900
- Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı lehine; üçüncü kişilere satılması halinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur. Tarih: 21.02.2014
- İstanbul 15. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/397 esas 2014/204 karar sayılı dosyasından beyanlar yönünden kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. (30.04.2015 tarih ve 9299 yevmiye no ile)
- Mustafa oğlu Mustafa Gül'ün işgalinde olup üzerindeki ev işgal sahibine aittir. (Tarih:01.01.1900)
- İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.10.2012 tarih, 2012/584 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (01.11.2012 tarih ve 17217 yevmiye no ile)
- Mehmet Balcioğlu mirasçıları işgalindedir. (28.06.2010 tarih ve 8453 yevmiye no ile)
- "Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin %50'si üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı bir amaçla kullanılması halinde,

taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin %70'i üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı devlet ihale kanununun 75. Maddesi uyarınca ve 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı amme alacaklarının tahsil usulü hakkında kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir" şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır. (17.10.2014 tarih ve 19360 yevmiye no ile)

- Hamdi Akkoyun, Ramazan Akkoyun ve Nihat Akkoyun işgalindedir. (28.06.2010 tarih ve 8453 yevmiye no ile)
- Mahmut Yazıcı işgalindedir. (28.06.2010 tarih ve 8453 yevmiye no ile)
- Mehmet Odabaşı işgalindedir. (30.07.2010 tarih ve 10037 yevmiye no ile)
- Hamit Tüfekçi işgalindedir. (28.06.2010 tarih ve 8453 yevmiye no ile)
- 6831 Sayılı Kanunun 2/B Maddesi uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmıştır.

Serhler Bölümü:

- İstanbul 11. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19/01/2015 tarih ve 2014/535 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir serhi. (02.02.2015 tarih ve 2182 yevmiye no ile) (16.06.2015 tarih ve 12909 yevmiye no ile terkin edilmiştir.)

Muhdesat Bilgileri:

- Nedim Sancak'ın işgalinde olup üzerindeki 2 adet ev işgal sahibine aittir. (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- A harfi ile gösterilen ev Ali Sarı Sancak'a aittir. (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- D harfi ile gösterilen ev Mahmut Sancak'a aittir. (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Ali Sancak işgalinde olup haritasında B, E, A, C ve D harfleri ile gösterilen evler Ali Sancak'a aittir. (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Mustafa oğlu Mustafa Gül'ün işgalinde olup üzerindeki ev işgal sahibine aittir. (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Bu taşınmaz 1988 yılından beri spor tesis alanı olarak Eyüp Belediyesi'nin kullanımındadır. (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- İbrahim Yazıcı (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Fahrettin Kılıçbay, Alırıza Şenocak, Halim Terzi müştereken (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Süleyman Sancak (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Hasan Sancak (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Nabi Yaşar ve Hayati Yazıcı müştereken (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Ercan Öztürk (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Mehmet Sancak (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)
- Mahmut Yazıcı (19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Eyüpsultan Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde bulunan işgal şerhleri; değerlemeye konu taşınmazın 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'unun 2. maddesinin B bendine göre (2B hakkı) konulmuştur. 2B hak sahibi; 04.07.2012 tarih ve 28343 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre belirlenecek bedeli Maliye Hazinesi'ne ödeyerek tapuyu devir alacaktır. Tapu kayıtlarına göre değerlemeye konu Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen 270055/696941 bölümü üzerinde Maliye Hazinesi'ne bir borç gözükmemektedir. Diğer tüm işgal şerhleri parselde hissesi bulunan diğer maliklere aittir.

Beyanlar bölümünde bulunan "Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı lehine; üçüncü kişilere satılması halinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur." şerhi; parselin 3. kişilere satılması ile ilgilidir. Tapu kayıtlarına göre değerlemeye konu Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen 270055/696941 bölümü üzerinde Maliye Hazinesi'ne bir borç gözükmemektedir. Bu nedenle şerhin kısıtlayıcı özelliği olmayıp, değerlemesi takdir edilen taşınmazın Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen 270055/696941 bölümünün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Beyanlar bölümünde bulunan "İstanbul 15. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/397 esas 2014/204 karar sayılı dosyasından beyanlar yönünden kesinleşmiş mahkeme kararı vardır." şerhi; Göktürk 920 parsel ve 940 parselin hak sahipliğinin davacı adına tescili ve tapu kaydının düzeltimi talebi ile açılmış olup, İstanbul 15. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/431 esas sayılı kararı ile; "Eyüp Kadastro Müdürlüğü yönünden pasif sıfat yokluğundan reddine, Göktürk 940 parsel ve 920 parselin hak sahibi olarak görünen Göksal Sancak, Hasan Sancak, Mahmut Sancak ibarelerinin kaldırılarak 940 numaralı parselin hak sahipliğinin Ali Sancak olarak düzeltilmesi ve ayrıca parsel üzerindeki taşınmazların Ali Sancak'a ait olduğu şeklinde düzeltilmesi." kararı verilmiştir. Karar tarihi 10.07.2014 olup karar kesinleşmiştir ve mal sahibinin resmi başvurusu ile terkin edilmesi gerekmektedir. Söz konusu şerh eski 920 ve 940 no'lu parsellerden gelmiş olup söz konusu şerhlerin değerlemeye konu Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen 270055/696941 bölümü üzerinde kısıtlayıcı bir etkisi bulunmamaktadır.

Beyanlar bölümünde bulunan "İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.10.2012 tarih 2012/584 esas sayılı mahkeme müzekkeresi dosyasında davalıdır." şerhi; Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından İhsan UZGÖR ve Maliye Hazinesi'ne karşı değerlemeye konu taşınmazın zilyetliğinin kendi adına tescili talebi ile açılmış olup, İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/431 esas sayılı dosya ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul ile tapuda hak sahibi olarak

görünen İhsan UZGÖR arasında 2003 yılında imzalanmış satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi davayı kabul etmiş, ancak bu karar Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin 2014/20720 esas, 2015/9232 karar sayılı kararı ile İhsan UZGÖR lehine bozulmuştur. İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi, Yargıtay'ın bozma kararına uymuş olup, 31.01.2017 tarihinde davayı İhsan UZGÖR lehine reddetmiş ve ihtiyati tedbiri kaldırmıştır. (Bkz. Ekler / Duruşma Tutanağı ve Yargıtay İlamı)

Beyanlar bölümünde bulunan "Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin %50'si üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı bir amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin %70'i üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı devlet ihale kanununun 75. Maddesi uyarınca ve 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı amme alacaklarının tahsil usulü hakkında kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir." şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır." şerhi; taşınmazın mevcut durumunu kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Beyanlar bölümünde bulunan "6831 Sayılı Kanunun 2/B Maddesi uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmıştır." şerhinin; kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

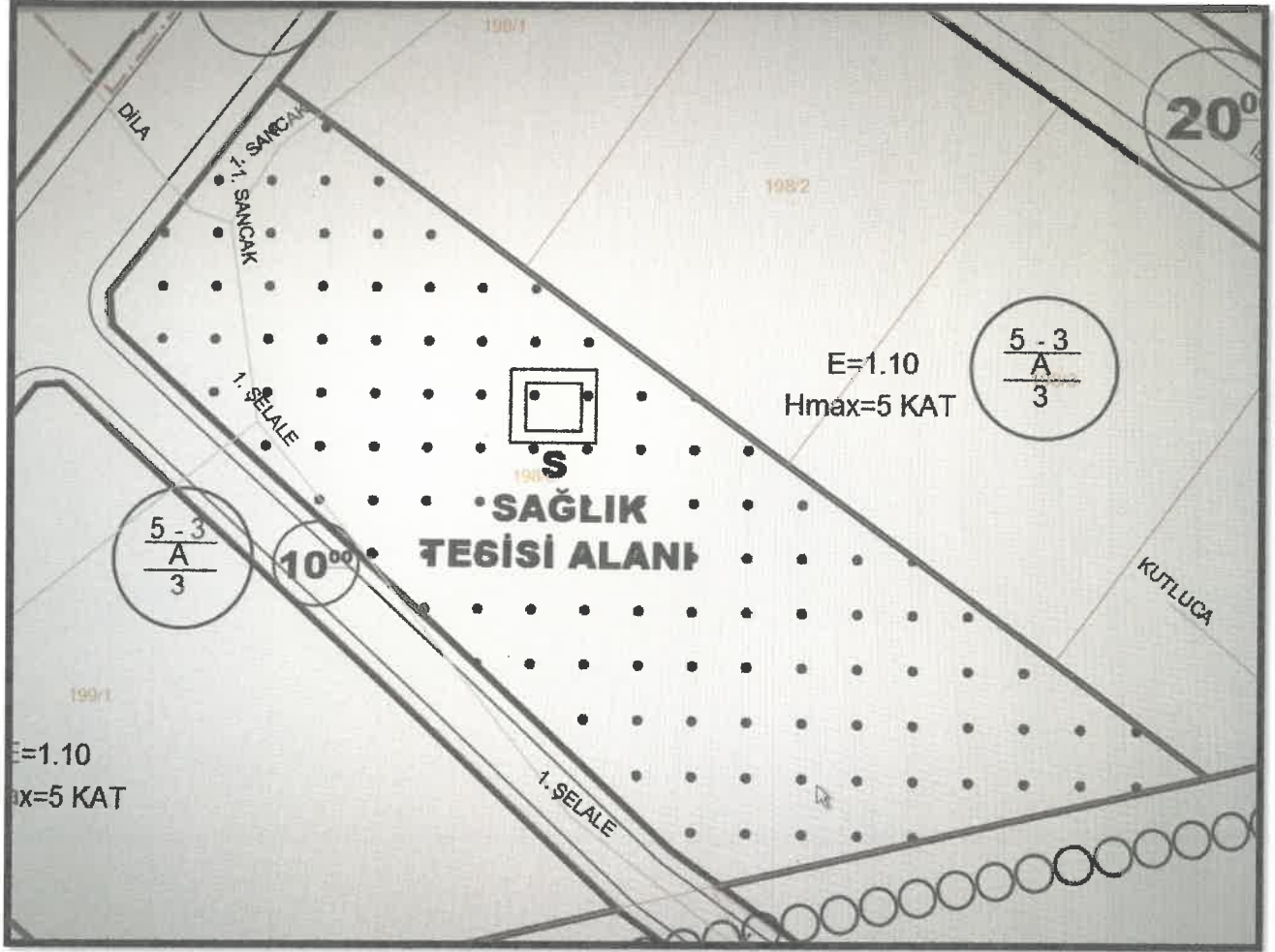
Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 17.05.2018 kayıt tarihli 30804787-804.01 sayılı İmar Durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda rapora konu 198 ada, 6 no'lu parselin 28.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşiminin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı'nda ve 05.05.2016 tarih ve 2015/92 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda 23.11.2016 tarihli Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onanmış Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "**Sağlık Tesis Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre 49. Maddede Sağlık Tesis Alanları'nda Özel Sağlık Tesisii yapılabilir ibaresi kaldırılmıştır. Bu sebeple değerlemeye konu taşınmazın ihtiyaç halinde kamulaştırılması gerekmektedir.



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. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- 19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile imar düzenlemesi sonucu; değerlemeye konu 198 ada, 6 no'lu parsel oluşmuştur. 19.03.2018 tarihi itibariyle de 270055/696941 oranında hisse Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Bu sebeple son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olup olmadığı tespit edilememiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- 1007 no'lu parselin 795,14 m²'lik bölümü, 1015 no'lu parselin 1.765,57 m²'lik bölümü, 157 Ada 7 no'lu parselin 532,56 m²'lik bölümü, 158 Ada 1 no'lu parselin 916,71 m²'lik bölümü, 160 Ada 1 no'lu parselin 218,12 m²'lik bölümü, 160 Ada 11 no'lu parselin 91,12 m²'lik bölümü, 160 Ada 13 no'lu parselin 43,01 m²'lik bölümü, 160 Ada 14 no'lu parselin 51,77 m²'lik bölümü, 160 Ada 15 no'lu parselin 27,62 m²'lik bölümü, 160 Ada 3 no'lu parselin 71,25 m²'lik bölümü, 160 Ada 32 no'lu parselin 99,33 m²'lik bölümü, 160 Ada 38 no'lu parselin 71,98 m²'lik bölümü, 160 Ada 4 no'lu parselin 52,26 m²'lik bölümü, 160 Ada 40 no'lu parselin 31,33 m²'lik bölümü, 160 Ada 47/1 no'lu parselin 202,24 m²'lik bölümü, 160 Ada 8 no'lu parselin 160,44 m²'lik bölümü, 160 Ada 9 no'lu parselin 206,71 m²'lik bölümü, 178 Ada 1 no'lu parselin 47,86 m²'lik bölümü, 939 no'lu parselin 328,56 m²'lik bölümü, 940 no'lu parselin 1201,95 m²'lik bölümü ve 963 no'lu parselin 934,98 m²'lik bölümünün, 19.03.2018 tarih ve 5951 yevmiye no ile imar düzenlemesi sonucu; değerlemeye konu 198 ada, 6 no'lu parsel oluşmuştur.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan bir adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Sancak Sokak üzerinde konumlu 198 ada, 6 no'lu parseldir.

Hali hazırda parsel üzerinde konut amaçlı kullanılan 1-2 katlı niteliksiz yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmaza ulaşım; Hasdal – Kemerburgaz Yassiören Yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz; Hasdal – Kemerburgaz Yassiören Yolu'nu Göktürk Merkez Mahallesi istikameti takip edilerek ulaşılan sağ tarafta konumlu Hasdal Yassiören Otoyolu'nun Göktürk girişinden sola dönülerek ulaşılan İstanbul Caddesi üzerindeki Sancak Sokak üzerinde gidiş istikametine göre sol tarafta konumlanmaktadır.

Yakın çevrede; İstanbul Zen Sitesi, Doğa Country Sitesi, Zengin Bahçe Konutları Sitesi, zemin katları dükkan veya konut, normal katları konut olarak inşa edilmiş konut siteleri, boş parseller ve orman arazileri bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, imar durumu, müşteri celbi ve İstanbul Caddesi'ne yakın konumda olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

İnşaatı devam eden Gayrettepe-Kemerburgaz-Yeni Havalimanı Metro hattı toplam 9 istasyondan oluşmakta olup hattın toplam uzunluğu 37,10 km'dir. Değerleme konusu taşınmaza en yakın istasyon Göktürk durağı olup taşınmaza olan uzaklığı yaklaşık 1,4 km'dir.

Taşınmaz, Eyüpsultan Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **6.969,41 m²**'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Sancak Sokak'a cepheli olup güneybatı yönünde açılmamış imar yolu mevcuttur.
- Eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde konut amaçlı kullanılan 1-2 katlı niteliksiz yapılar bulunmaktadır. Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan araştırmalarda söz konusu yapılara ait herhangi bir yasal belgeye (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) rastlanılmamıştır. Söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (çit, duvar vb.) yoktur.
- Parsel üzeri; binalar dışında doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

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.

12

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

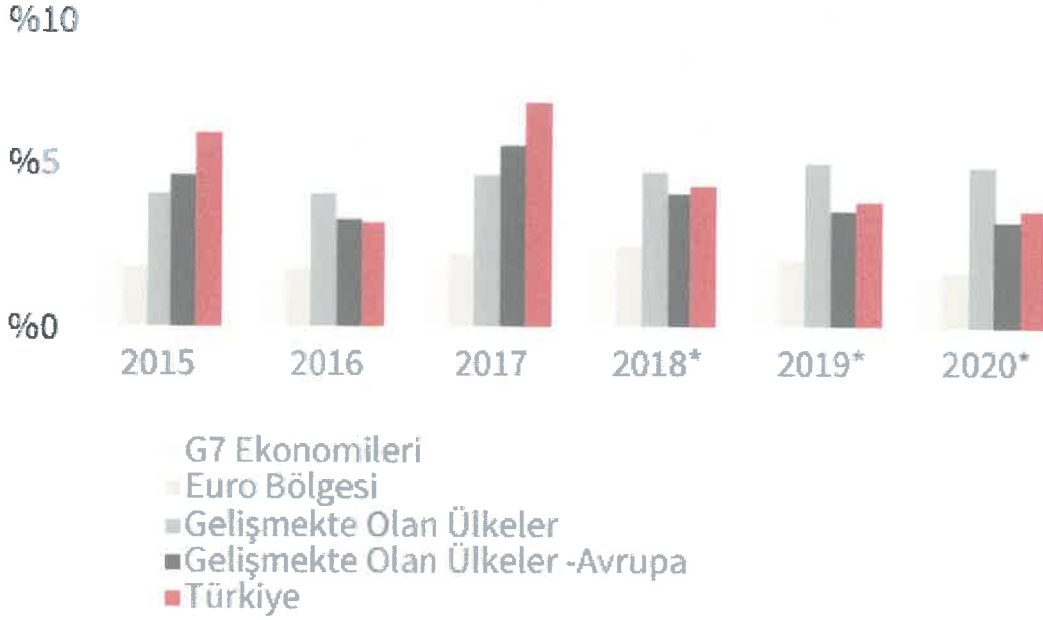
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelere ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarette küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına dair göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

--- GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları ---



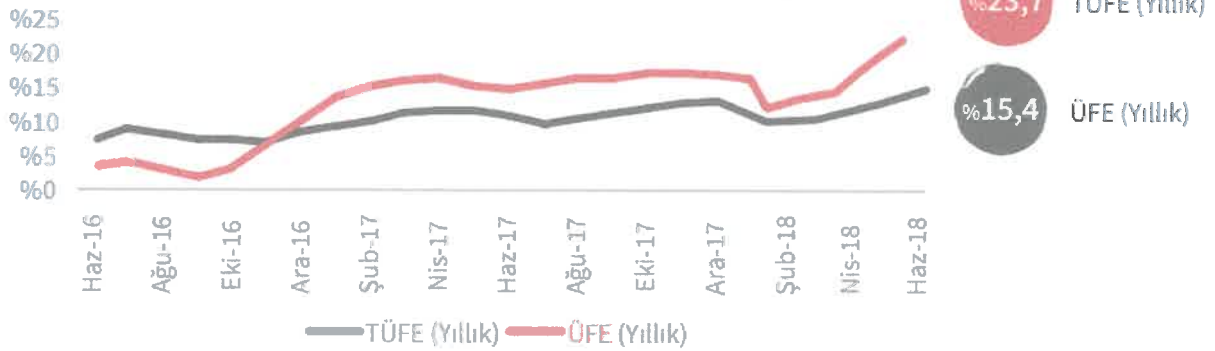
*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.

ÜFE & TÜFE

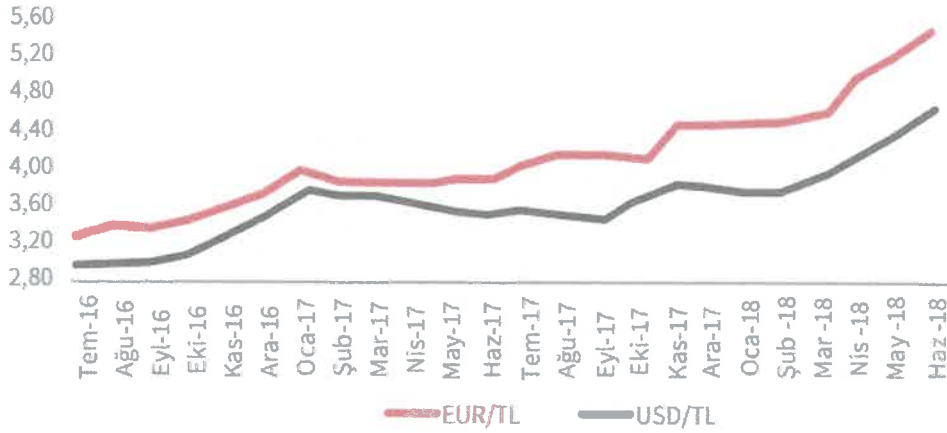


Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)

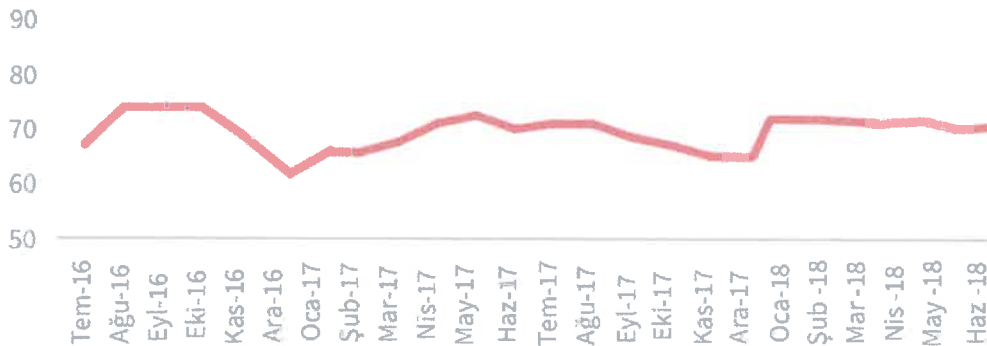


Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

Tüketici Güven Endeksi



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. EYÜPSULTAN İLÇESİ

Eyüpsultan; İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

Eyüpsultan İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler; Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düşmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüpsultan ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaclar, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Eyüpsultan İlçesi'nin kırsal alanı kuzeybatıya, Karadeniz'e doğru uzanmaktadır. Kentsel alan engebeli bir yüzeyde yerleşmiş olmasına karşın Eyüpsultan'ın kırsal alanı fazla yüksek olmayan tepeler, sırtlar ve hafif düzlüklerden oluşmaktadır. Batı Yakası'nda su bölümü hattı, Doğu Yakası'na kıyasla, yakın olduğundan akarsular güneye, Haliç'e doğru akmaktadır. Eyüpsultan İlçesi'nin bu bölümü doğusundaki Sarıyer İlçesi ile birlikte İstanbul'un Kuzey Bandı'ndaki en önemli potansiyel dinlenme alanıdır. Güneyde yer alan yoğun yerleşim alanlarının su ve oksijen kaynakları ile gerek ormanlardaki uygun alanlarda gerekse kıyıdaki manzara setleri ve kumsallarda var olan dinlenme olanakları buradadır. Bu alan batıda Gaziosmanpaşa İlçesi üzerinden Çatalca ormanlık alanına, oradan Terkos (Durusu) Gölü'ne ve giderek İstranca'lara bağlanmaktadır. Eyüpsultan İlçesi, aynı zamanda, İstanbul Metropolitan Alanı'nın birçok hizmet alanlarını da barındırmaktadır.

Bölgenin kuzeyinde, Karadeniz sahillerinde maden çıkarımı yapılan maden ocakları ile çöp depolama işlevi yer almaktadır. Bu ocaklar yaptıkları kazılarla topoğrafyanın değişmesine ve çıkarılan toprakların denize doldurulmasıyla kıyı çizgisinin değişmesine neden olmaktadır.

Eyüpsultan merkez yerleşmesinin ana ulaşım aksları vadi tabanlarına oturan yollardır. Ticaret birimleri ile yoğun konut alanları bu akslar çevresinde yer almıştır. Ancak vadiler yerleşmek için yeterli alan sunmadığından yapılaşma vadilerin her iki yakasında eğimli yamaçlarda devam etmektedir. Eğimin fazla oluşu nedeni ile çok katlı, yüksek yoğunluklu yapılaşma ana aksların çevresinde sınırlı kalmakta, eğimli yamaçlarda genelde daha az katlı yapılaşma görülmektedir.

Düğmeciler Caddesi referans noktası olarak ele alınırsa yerleşme üç bölgeye ayrılmış olur. Birinci bölge (A bölgesi), caddenin kuzeydoğusunda yer alan Silahtarağa, İslambey mahalleleriyle doğusunda bulunan Eyüpsultan merkez kesiminden oluşmaktadır. İkinci bölge (B bölgesi) söz konusu caddenin bulunduğu çevre olan Düğmeciler ile Rami Cuma, Rami Yeni ve Topçular mahalleleridir. Üçüncü bölge (C bölgesi) ise caddenin güneyinde kalan Nişanca ve Defterdar mahalleleridir.

Rami Cuma Bölgesi'nin kuzey kısımlarındaki İslambey Mahallesi genelde düz alanlar üzerinde yer almakta ve burada 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Eğimli alanlarda (%20-40) ise 1-2 katlı yapıların konumlandığı görülmektedir. Alanın kuzeydoğu kıyılarında bulunan Silahtarağa Mahallesi ise %40'lara varan eğimden dolayı 1-2 katlı konutların yer aldığı bir bölgedir.

Rami-Topçular Bölgesi'nin sanayiden ticarete dönüşen bölgelerinde kat adetleri yükselmeye başlamıştır. Yerleşme dokusu ızgara sistemde olup eğim açısından en uygun yerleşilebilecek düzlük alanlardan oluşmaktadır. Düğmeciler Mahallesi 1-2 katlı konutların bulunduğu planlı alandan meydana gelmiştir. Nişanca bölgesinde genelde topoğrafya düz, yapılaşma yüksek yoğunluktadır. Tarihi dokunun bulunduğu bölgelerde, göreceli olarak, yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

Tarihi merkezde mezarlıkların bulunduğu bölge düzlükten başlamakta, yamaçlara tırmanmakta, %40+ eğimli alanlarda devam etmektedir. Silahtarağa Bölgesi'ndeki Pierre Lotti Tepesi'nin de bulunduğu bölgeye kadar mezarlık alanları uzanmaktadır. Ayrıca yerleşmenin güneyinde de mezarlıklar bulunmaktadır.

Yerleşmede yoğunluk, eğim kriterine göre Silahtarağa'da (alanın kuzeydoğu kısımları) 1-200 kişi/hektar, 201-400 kişi/hektar yoğunluklu konut alanları, %40+ eğimli alanlarda yeşil alan, mezarlıklar ve benzeri kullanımlar, güneyde ve kıyı kesimlerinde 1-200 kişi/hektar ve 201-400 kişi/hektar yoğunluklu alanlar şeklinde dağılım göstermektedir. Düğmeciler ile İslambey Caddeleri arasında (%0-10) eğimli düzlük alanlarda ızgara sistemdeki dokuda 401-600 kişi/hektar ve 601-800 kişi/hektar yoğunluktaki konut alanları yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 381.114 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "Emsal (E): 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahip, 2.228 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 19.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.750,-TL)
Morhills Real Estate Danışmanlık: 0212 322 45 65
- 2) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "Emsal (E): 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahip, 10.000 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 100.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 10.000,-TL)
İnfo Gayrimenkul: 0212 322 27 27
- 3) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "Emsal (E): 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahip, 33.200 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 285.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 8.585,-TL)
Bodurlar Emlak: 0212 632 25 48
- 4) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "Emsal (E): 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma şartlarında, "Konut Alanı" lejandına sahip, 11.900 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 136.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 11.430,-TL)
İnfo Gayrimenkul: 0212 322 27 27
- 5) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "Emsal (E): 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahip, 8.500 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 63.850.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 7.510,-TL)
Lotus Proje Danışmanlık: 0212 227 47 49
- 6) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "Emsal (E): 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahip, 1.280 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 9.600.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 7.500,-TL)
Hedef Gayrimenkul: 0212 538 09 09
- 7) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "Emsal (E): 1,10 ve kat adedi: 5 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahip, 1.360 m² yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 12.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.825,-TL)
Mehmet Fatih: 0533 813 26 13

Not: Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Bölge yapılaşma devam etmekte olup, bölgede benzer özelliklerde ve imar durumunda satılık arsa bulunmamıştır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- 3. Havalimanı'nın faaliyete geçmiş olması.

Olumsuz faktörler:

- Mevcut imar durumuna göre kamuya terk edilecek alanda kalması,
- Hisseli mülkiyetli olması,
- 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 karşılanamadığı 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 değeri 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 değeri 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 gerçekleştiren 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 yansıtacaktır.

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 doğrultusunda "Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır."

UDS 105'in 10.3. Maddesi'ne göre, "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir."

Yine UDS 105'in 10.5. Maddesi'ne göre, "Bu standartta maliyet, pazar ve gelir yaklaşımları kapsamında kullanılan belirli yöntemler açıklanmaktaysa da uygun olabilecek tüm yöntemlerin kapsamlı bir listesine de yer verilmemektedir. Bu standarda konu edilmeyen birçok yöntem arasında opsiyon fiyatlama yöntemleri, simülasyon/Monte Carlo yöntemleri ve olasılık ağırlıklı beklenen getiri yöntemleri yer almaktadır. Her bir değerlendirme çalışması için uygun yöntem(ler)in seçiminde sorumluluk değerlemeyi gerçekleştirene aittir. UDS'ye uyum değerlemeyi gerçekleştirenin UDS'de tanımlanmayan veya bahsedilmeyen bir yöntemi kullanmasını gerektirebilir."

Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumu sebebiyle mülkiyeti ilgili kamu idaresine geçmeden üzerinde herhangi bir proje geliştirilememekte ve inşai faaliyette bulunulamamaktadır. Ayrıca taşınmaz ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilecektir. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararı bulunmamaktadır.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında UDS 105'in 10.5. maddesine dayandırılarak; rapor konusu taşınmazın imar durumu nedeniyle ilgili kamu idaresine geçmeden önce üzerinde herhangi bir proje geliştirmeye ve inşai faaliyette bulunmaya uygun olmaması ve gelir getiren bir mülk de olmaması sebebiyle pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır. Rapor konusu taşınmazın değerlemesinde sadece **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFLİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	8.750	-20%	-40%	0%	0%	-5%	3.065
Emsal 2	10.000	-20%	-40%	0%	5%	-10%	3.500
Emsal 3	8.585	-15%	-40%	0%	5%	-10%	3.435
Emsal 4	11.430	-15%	-40%	0%	5%	-20%	3.430
Emsal 5	7.510	-20%	-40%	0%	5%	-5%	3.005
Emsal 6	7.500	-10%	-40%	0%	-5%	-5%	3.000
Emsal 7	8.825	-10%	-40%	0%	-5%	-10%	3.090
Ortalama							3.220

Not: Emlak Servisi'nde yapılan şifahi araştırmalarda taşınmazın konumlandığı Sancak Sokak'ın 2018 yılına esas m² birim Emlak Rayiç Değeri 672,70 TL olduğu öğrenilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ		
PARSEL ALANI (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
6.969,41	3.220	22.440.000

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre taşınmazın pazar değeri için **22.440.000,-TL (Yirmiikimilyondörtüzyüküzbini Türk Lirası)**, taşınmazın Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 270055/696941 hissesine düşen pazar değeri için ise **8.695.000,-TL (Sekizmilyonaltıyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 270055/696941 HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ	8.695.000	1.622.000	1.427.000

Not: 18.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,3600 TL ve 1,-EURO = 6,0949 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 10.260.100,-TL'dir. KDV oranı % 18'dir.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 19 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 13 Aralık 2018)

Saygılarımızla,



Uğur AVCI

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK

Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- Duruşma Tutanağı ve Yargıtay İlamı
- İmar Durumu Yazısı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri