



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

ÖZ-AK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ – BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
588 ADA – 1 NUMARALI PARSEL

“34 PORTAL PLAZA”

Gayrimenkul Değerleme Raporu

20.12.2013

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar	4
3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	7
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı	8
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	9
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:	9
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi	10
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	12
4.1. Global Ekonomik Görünüm	12
4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü	14
4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm	14
4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü	17
4.5. İstanbul Ofis Piyasası	19
4.6. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	23
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	24
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	24
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,	24
5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri	25
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	25
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	26
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	26
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	26
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	26
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	26
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Müşteri Kayıtlarında Bulunan Sözleşmeler	27
5.3.1. Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi	27
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	28
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:	28
6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,	30
6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	30
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,	30
6.5. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	31
6.6. Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)	32
6.6.1. Gayrimenkulün Arsa Değerinin Tespiti	32
6.6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değerinin Tespiti	33
6.6.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri	34
6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	34
6.8. Gayrimenkulün Kira Bedeli Tespiti	36
6.8.1. Emsal Yaklaşımıyla Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:	36
6.8.2. Değerden Türetme Yaklaşımı İle Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:	36
6.8.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi	38
6.8.4. Rayiç Kira Bedelleri ve Mevcut Kira Bedelleri Karşılaştırması :	38
6.9. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	39
6.9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	39
6.9.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	39
6.9.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	40
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	41
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerinin G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
8. SONUÇ	42
8.1. Nihai Değer Takdiri	42
9. RAPOR EKLERİ	43
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	59
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	59

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

13.11.2013 – OZKGY/2013

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkul hakkında, **13.11.2013** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar **18.12.2013** tarihine kadar hazır hale getirilmiş olup, Rapor tarihi **20.12.2013**'tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

20.12.2013/SvP_13_ÖZAKGYO_04

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 588 ada, **1 numaralı parselde** kayıtlı, toplam 7 bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu Rapor'da belirlenmesine çalışılan adil (rayiç) piyasa değeri, UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeridir. Pazar değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", aynı zamanda TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "**gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

G.Değerleme Uzmanı : Fatma **KOÇ KESEN** – G. Değerleme Uzmanı - Ekonomist
S.P.K. Lisans No.: 402238

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN** - Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A. Ş.
Büyükdere Caddesi, USO Center, No:245, Kat:15 Şişli – İstanbul
T: 0-212-330-01-88; F: 0-212-330-01-89; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı, 13. Cadde 34 Portal Plaza, Kat: 2-3, İkitelli OSB, 34494 Başakşehir / İstanbul
T: 0 212 486 36 50; Faks: 0 212 486 01 21; W: www.ozakgyo.com

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor **ÖZAK GYO A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti** amacıyla düzenlenmiştir.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", **UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeri ve TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "gerçeğe uygun değer"** olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde **Rapor'un 5.2 bölümünde belirtilen tarih itibarıyla** yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Değerleme çalışmaları, Rapor'un 6.1. bölümünde detayları verilen muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, Müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum - kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor **sınırlı sayıda üretilmiş olup**, hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	02.12.2013 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,0349 TL esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	02.12.2013 tarihinde, 25.01.2041 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi % 6,00 olarak alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış "**Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**" **Hükümlerince**, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına **uygun** olarak gerçekleştirilmiştir. **Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.**

Değerlemeler, bir varlığın **Pazar Değeri** veya **Pazar Değeri dışındaki** esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem **Pazar Değeri**ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (**UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması**) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, **UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.**

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- **Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri**, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan **Pazar Değeri** tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.

- Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
- Pazar esaslı değerlemeler, değere, **emsal karşılaştırma, gelir indirim ve maliyet yaklaşımları** uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin **pazar dışı esaslara göre değerlemesinde**, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade **ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını** ya da **normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar** kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu **Standartın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını** belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı **Pazar Değeri'nin** tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- **Pazar Değeri**, *Pazar Değeri* tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, **mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni** tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- **Pazar Değeri**, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. **Pazar Değeri'ni** tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirim yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, **Rapor'un 3.6 Bölümünde** verilmiştir.
- Tüm **Pazar Değeri ölçüm yöntemleri**, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında **Pazar Değeri'nin** ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. **İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirim yaklaşımı** piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve **piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını** esas almalıdır. **İnşaat maliyetleri ve amortisman**, maliyetler ve birikmiş amortismanın **piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.**
Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda **Pazar Değeri** olmalıdır.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, **Pazar Değeri'nin** tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. **Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.**

Kapsam

- **UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne**, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerleme yapılan mülkün, **süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılmıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.**

Tanımlar

- **Pazar Değeri**, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Mülk** teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, *varlık* terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - **"Tahmini tutar..."** tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. **Pazar Değeri**, **Pazar Değeri** tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, **Özel Değer**'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi **özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir** (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).
 - **"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."** ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de **tahmini bir tutarı** ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde **Pazar Değeri** tanımının tüm unsurlarını içeren **bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.**
 - **"...değerleme tarihinde..."** tahmini **Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü** olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden **tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.** **Bu değerlendirme**, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin **değerleme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır.** Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.
 - **"...istekli bir alıcıyla..."** satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
 - **"...istekli bir satıcı arasında..."** ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. **Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.**
 - **"...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..."** fiyat seviyesini **piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi** (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) **olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır** (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). **Pazar Değeri** üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden **birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.**

- **"...uygun bir pazarlamanın ardından..."** mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere **piyasaya en uygun şekilde sunulması** anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.
Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.
- **"... tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..."** ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.
- **"...ve baskı altında olmaksızın..."** ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
 - **Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın** bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmalıdır.
 - **En verimli ve en iyi kullanım (EVİK).** Bir mülkün **fiziksel olarak mümkün** olan, **haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir** ve değerlendirilmekte olan **mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanım**ıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların **Makul Değeri**, genelde **Pazar Değerleri**dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, **Pazar Değeri**'ni tanımlamakta ve **Pazar Değeri**'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Değerleme çalışmalarında kullanılan kavramlar ile **UMS ve TMS de kullanılan kavramlara** ilişkin bilgiler, TMS uygulamasında esas alınacak değerlendirme kavramlarına, **Rapor'un 6.1 bölümünde** yer verilmiştir.

3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme Yaklaşımları

- **Pazar değerinin** veya bir tanımlanmış **pazar değeri dışı değer**in takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme yaklaşımı** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar **Değerleme Yöntemleri** olarak tanınırlar.
- **Piyasaya dayalı değerlemeler**, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak **ikame prensibini** uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir

durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı **Pazar Değerini** oluşturma eğilimindedir.

Pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, **açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla** karşılaştırılır. **İstenen fiyatlar ve verilen teklifler** de dikkate alınabilir.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait **gelir ve harcama verilerini** dikkate alır ve **indirgeme yöntemi ile değer tahmini** yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- **Maliyet Yaklaşımı.** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tipatip aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.
Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle **"en etkin ve verimli kullanım analizi"** ile **"parsel geliştirme analizi"** aşağıda sunulmuştur.

3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer

arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlenmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 *En Verimli ve En İyi Kullanım* şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı *Pazar Değeri* takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirilmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. **Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.**

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arzi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir ***emsal karşılaştırması tekniği***, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir ***altbölümler geliştirme tekniği*** de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirilmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 ***Paylaştırma***, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 ***Çıkartma*** da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

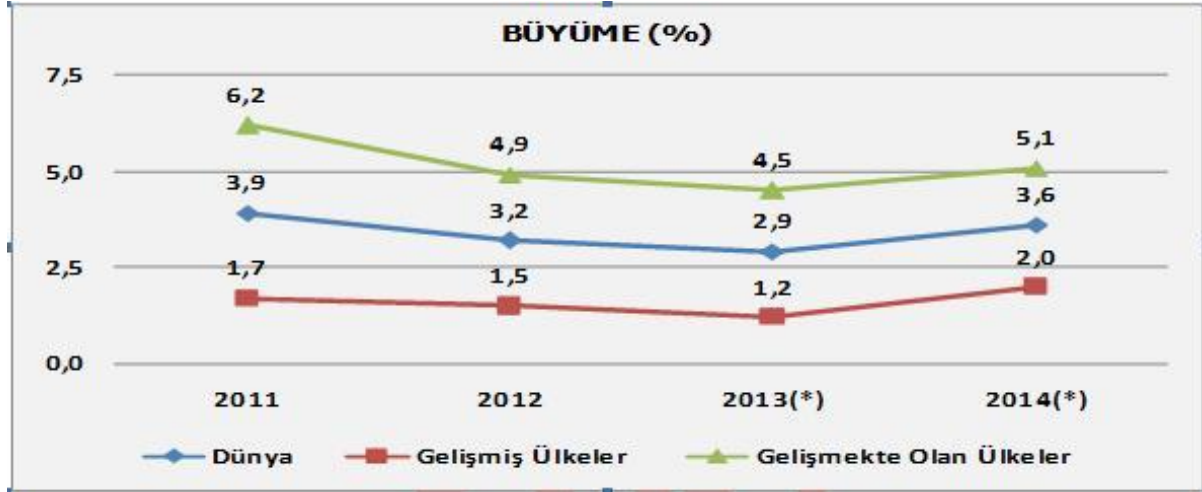
5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan ***arazi kalıntı değeri tekniği*** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 ***Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir.*** Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Ekonomik Görünüm

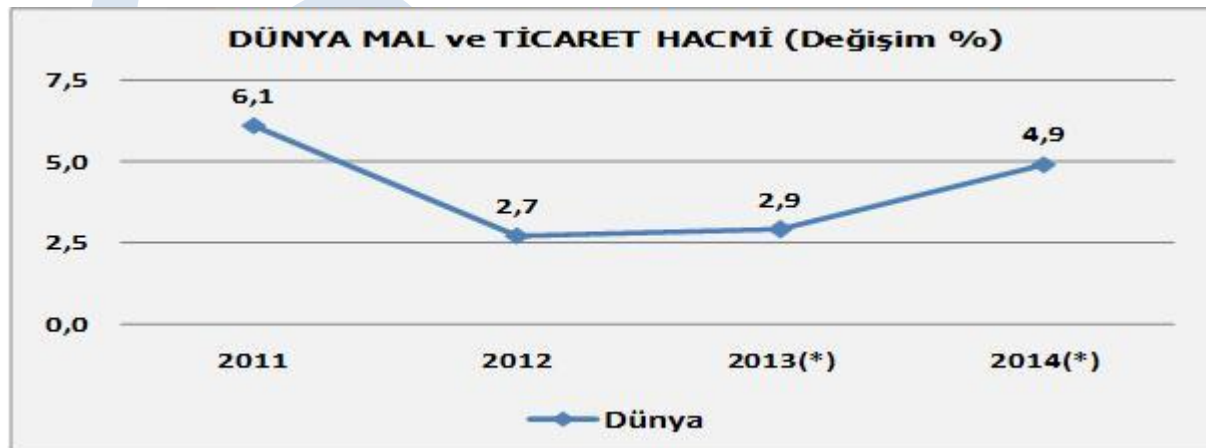
2013 yılının ilk yarısı itibarıyla küresel ekonomide toparlanmanın ılımlı bir seyir izlediği gözlenmektedir. ABD’de büyüme potansiyelin altında seyrederken Avro Bölgesi’nde uzun süreli durgunluğun ardından sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Başlıca gelişmekte olan ülkeler ise daha yavaş büyüme riski ile karşı karşıya bulunmaktadır. Küresel finansal piyasalar, Fed’in genişletici para politikasından çıkış stratejisindeki belirsizliklerin yarattığı dalgalı bir sürecin ardından normalleşme sürecine girmiştir.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

2012 yılında beklenenin altında bir performansla % 3,2 büyüyen küresel ekonominin 2013 yılında ise yine beklenenin altında bir performansla % 2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. Avro Bölgesi’nde uzayan resesyon ve başlıca gelişmekte olan ülkelerde göze çarpan zayıf iç talep ve dolayısıyla yavaşlayan büyüme birçok uluslararası kuruluşun tahminlerini aşağı yönlü revize etmelerine neden olmuştur. İşsizlik de halen kriz öncesi seviyelerine inememiş ve birçok gelişmiş ülkede yüksek seviyelerini korumuştur.

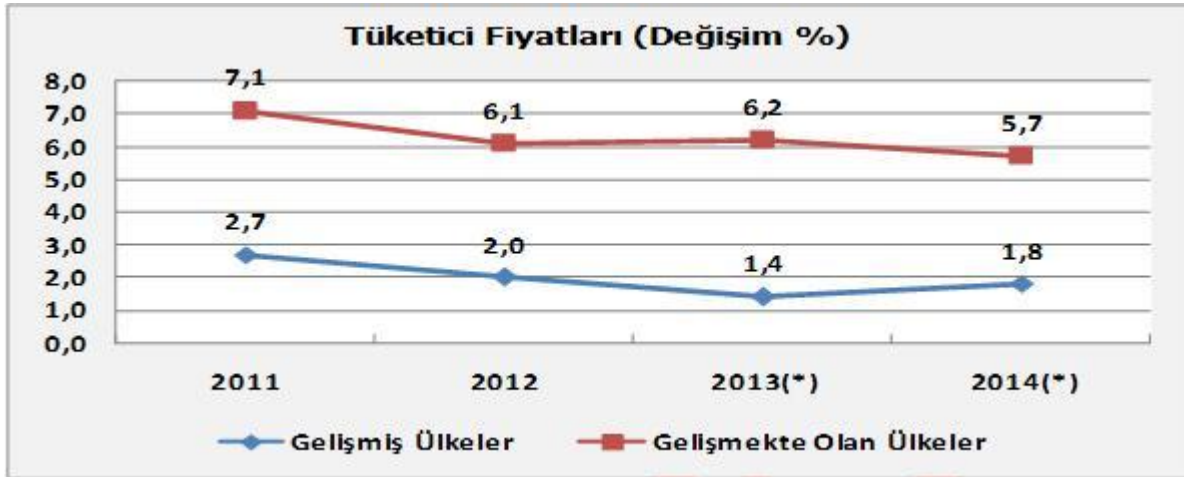
Küresel ekonomi önümüzdeki döneme ilişkin üç temel risk ile karşı karşıyadır. Bunlar; gelişmiş ülkelerde devam eden mali sorunlar, gelişmiş ülkelerde genişletici para politikasından çıkış ve gelişmekte olan ülkelerde yavaşlamadır.



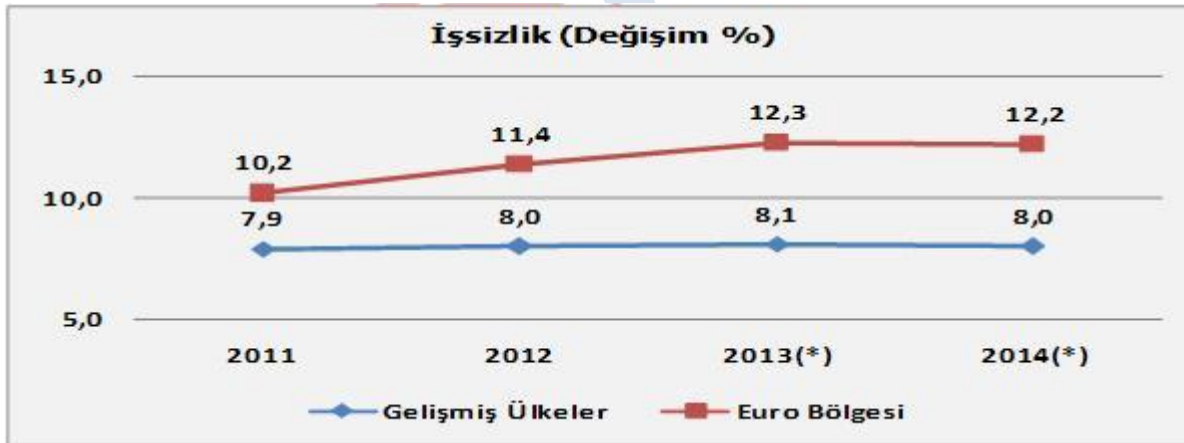
Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1’lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2012 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %2,7’lik sınırlı bir büyüme göstermiştir. 2013 yılına yönelik dünya mal ve hizmet hacmi yıllık büyüme beklentisi %2,9’la tatminkar olmaktan uzak bir görünüm çizerken takip eden yıla ait beklenti ise %4,9 ile görece olumlu bir canlanmayı işaret etmektedir. 2013 yılına yönelik dünya mal ve hizmet hacmi yıllık büyüme

beklentisi %2,9'la tatminkar olmaktan uzak bir görünüm çizerken takip eden yıla ait beklenti ise %4,9 ile görece olumlu bir canlanmayı işaret etmektedir.



Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenfasyonist bir görünüm getirmiştir. Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir.



Küresel ekonominin dinamosu olan gelişmiş ülkelerde işsizlik seviyesi 2011 yılında %7,9 ve takip eden yılda ise %8 gibi oldukça olumsuz bir seyir izlemiştir. Bu ekonomilerde süre gelen istihdam yaratamama sorununun da takip eden iki yıl boyunca benzer seviyelerde devam edeceği beklenmektedir. İşsizlik konusunda en kötümser görünümü çift haneli oranlarla Euro bölgesi vermekte olup bölge içinde ise oranların güney ülkelerinde daha yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Bu sorun İspanya'da kalıcı bir hal alırken, İtalya'da ileriye dönük yüksek oranlı bozulmalar dikkat çekmektedir. Bunun yanı sıra bölgenin yegane itici gücü Almanya'da ise ekonomik toparlamanın olumlu emarelerinin olduğu görülürken diğer önemli ekonomi olan Fransa'da ise iki haneli işsizlik oranı tahminler dahilinde yukarı yönlü bozulmalar içermektedir. İngiltere'de ise oldukça sınırlı bir iyileşme görülmektedir.

DÜNYA EKONOMİSİNDE ÖNCÜ GÖSTEGELER (Değişim %)				
	2011	2012	2013(*)	2014(*)
DÜNYA TİCARETİNDE DEĞER BAZINDA BÜYÜME	18,0	0,2	3,0	4,0
PETROL VE ENERJİ FİYATLARI	31,6	1,0	-0,5	-3,0
METALLER VE DİĞER EMTİA FİYATLARI	17,9	-9,9	1,5	-4,2
İMALAT SANAYİ ÜRÜNLERİ FİYATLARI	7,0	-1,2	0,0	0,0

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Dünya ticareti 2012 yılından sonra 2013 yılında da oldukça yavaş bir büyüme göstermektedir. 2012 yılında sadece % 0,2 büyüyen dünya mal ticaretinin 2013 yılında % 3,0 büyümesi beklenmektedir. Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır. Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki yüzde 1,5 artış sonrası 2014 yılında % 4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkileneyecektir. Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir.

4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2013 yılı başından itibaren başlayan toparlanma, yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüş, yıllık inşaat harcamaları Ağustos ayı sonunda 619,6 milyar dolara yükselmiştir.

ABD İNŞAAT HARCAMALARI (Milyar Dolar)			
DÖNEM	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI	TOPLAM İNŞAAT
2011 Q1	235,8	242,8	478,6
2011 Q2	252,3	258,7	511,0
2011 Q3	241,7	261,3	503,0
2011 Q4	253,7	263,4	517,1
2012 Q1	256,2	270,8	527,0
2012 Q2	277,7	274,9	552,6
2012 Q3	296,9	271,2	568,1
2012 Q4	303,3	274,9	578,2
2013 Q1	325,1	267,8	592,9
2013 Q2	338,2	262,8	601,0
2013/07	340,6	271,4	612,0
2013/08	346,5	273,1	619,6

Kaynak: US Bureau Of Census

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürmekle birlikte giderek yavaşlamaktadır. Euro alanında inşaat sektöründe küçülme 2013 yılı üçüncü çeyrekte dönemde % 1,7'ye gerilemiştir. İnşaat sektöründeki yeni yılda büyüme beklentisi bulunmaktadır. Bu beklenti inşaat malzemeleri pazarını da büyüme yönünde destekleyecektir.

EURO BÖLGESİ İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME (Değişim %)			
DÖNEM	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2011 Q1	-2,5	-2,3	-3,9
2011 Q2	-4,9	-5,6	-1,4
2011 Q3	1,9	1,8	0,9
2011 Q4	2,1	2,5	-0,3
2012 Q1	-5,9	-5,3	-9,0
2012 Q2	-6,1	-5,7	-7,7
2012 Q3	-4,7	-4,0	-6,5
2012 Q4	-4,3	-4,1	-5,1
2013 Q1	-6,1	-5,6	-8,0
2013 Q2	-4,0	-3,9	-4,8
2013 Q3	-1,7	-1,6	-2,8

Kaynak: Eurostat

4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm

Gelişmekte olan ülkeler grubunun bir üyesi olan Türkiye 2010 ve 2011 yıllarında %9,2 ve %8,8 ile oldukça yüksek oranda büyüme kaydetmiş ancak sürdürülemez boyutlara gelen cari açık nedeniyle otoritelerce alınan soğutucu tedbirler sayesinde 2012 yılında ekonomi %2,2 ile potansiyelinin oldukça altında kalmıştır. Türkiye büyümesi için 2013 yılına yönelik olarak IMF tahmini %3,8 iken Orta Vadeli Program (2014-2016)'da %3,6 olarak belirtilmiştir. 2014 yılına yönelik olarak ise program öngörüsü %4,0 iken IMF beklentisi bunun yarım puan altında kalmıştır.

BÜYÜME (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Dünya	3,9	3,2	2,9	3,6	Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	1,2	2,0	Orta Ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
ABD	1,8	2,8	1,6	2,6	BDT	4,8	3,4	2,1	3,4
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0	Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4	Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0	Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7	Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2	Latin Amerika Ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2	Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9	Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1	Türkiye	8,8	2,2	3,6	4,0

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Milli Gelir İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de 2011'de ihracat %18,5 oranında, ithalat ise %29,8 oranında büyürken, 2012 yılında ihracat %13,0 artış göstermiş ancak ithalat %1,8 daralma göstermiştir. Toplam ticaret hacmi ise aynı dönemlerde sırayla %25,5 ve %3,5 büyüme kaydetmiştir. Son tahminler ışığında hazırlanan Orta Vadeli Program'da (2014-2016) ise 2013 yılına yönelik ihracat artışı ekonomik aktivitedeki yavaşlamaya paralel sadece %0,7 olurken ithalat büyümesi %6,3 olmuştur. 2014 yılına yönelik olarak ise ihracatta %8,5 büyüme beklenirken bu oran ithalat için %4,2 tahmin edilmiştir. Aynı dönemlere ait dış ticaret hacim artışları ise sırayla %4,1 ve %5,8 olarak hesaplanmaktadır. Temel beklenti ve hedefin 2012 yılında yakalanan pozitif görünümü net ihracat performansının 2013 yılının aksine 2014 yılında tekrar yakalanmasıdır.

MAL ve HİZMET TİCARET HACMİ (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Dünya	6,1	2,7	2,9	4,9	Dünya	6,1	2,7	2,9	4,9
İhracat					İthalat				
Gelişmiş Ülkeler	5,7	2,0	2,7	4,7	Gelişmiş Ülkeler	4,7	1,0	1,5	4,0
Euro Bölgesi	6,3	2,3	2,0	4,5	Euro Bölgesi	4,4	-1,2	0,4	3,9
Diğer Gelişmiş Ülkeler	5,9	1,5	3,9	5,5	Diğer Gelişmiş Ülkeler	5,9	1,6	3,4	5,3
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,8	4,2	3,5	5,8	Gelişmekte Olan Ülkeler	8,8	5,5	5,0	5,9
Orta Ve Doğu Avrupa	8,2	4,9	4,5	5,3	Orta Ve Doğu Avrupa	8,3	0,1	3,9	4,6
BDT	9,0	4,4	1,5	3,4	BDT	16,6	10,4	1,5	5,7
Gelişen Asya	8,0	4,1	5,7	7,0	Gelişen Asya	9,2	5,5	6,1	6,9
Latin Amerika Ve Karayipler	5,8	1,7	2,2	4,9	Latin Amerika Ve Karayipler	10,6	3,2	2,9	3,7
Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	3,0	6,7	0,0	4,9	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	1,2	9,7	6,4	6,4
Türkiye	18,5	13,0	0,7	8,5	Türkiye	29,8	-1,8	6,3	4,2

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin

Türkiye'de ise yılsonu itibarıyla artışlara bakıldığında, 2011 yılında %10,5 ile tekrar çift haneli rakamlara yükselen enflasyon oranının, 2012 yılında ekonomideki yavaşlama doğrultusunda %6,2'ye gerilediği görülmektedir. Orta Vadeli Program (2014-2016)'da öngörülen oranlar ise 2013 yılı için %6,8 ve 2014 yılı için ise %5,3'tür. Güncel veriler ışığında ise Eylül 2013 itibarıyla yıllık tüketici fiyatları artışının %7,9 olduğu ve ekonomik büyümeden taviz verilmeden 2014 yılına ait hedeflenen tüketici enflasyonuna ulaşılmasında zorluk yaşanacağı görülmektedir. Orta Vadeli Program (2014-2016)'da öngörülen oranlar ise 2013 yılı için %6,8 ve 2014 yılı için ise %5,3'tür. Güncel veriler ışığında ise Eylül 2013 itibarıyla yıllık tüketici fiyatları artışının %7,9 olduğu ve ekonomik büyümeden taviz verilmeden 2014 yılına ait hedeflenen tüketici enflasyonuna ulaşılmasında zorluk yaşanacağı görülmektedir.

TÜKETİCİ FİYATLARI (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Gelişmiş Ülkeler	2,7	2,0	1,4	1,8	Gelişmekte Olan Ülkeler	7,1	6,1	6,2	5,7
ABD	3,1	2,1	1,4	1,5	Orta Ve Doğu Avrupa	5,3	5,8	4,1	3,5
Euro Bölgesi	2,7	2,5	1,5	1,5	BDT	10,1	6,5	6,5	5,9
Almanya	2,5	2,1	1,6	1,8	Rusya	8,4	5,1	6,7	5,7
Fransa	2,3	2,2	1,0	1,5	Gelişen Asya	6,3	4,7	5,0	4,7
İtalya	2,9	3,3	1,6	1,3	Çin	5,4	2,7	2,7	3,0

İspanya	3,1	2,4	1,8	1,5	Hindistan	8,4	10,4	10,9	8,9
Japonya	-0,3	0,0	0,0	2,9	Latin Amerika Ve Karayipler	6,6	5,9	6,7	6,5
İngiltere	4,5	2,8	2,7	2,3	Brezilya	6,6	5,4	6,3	5,8
Kanada	2,9	1,5	1,1	1,6	Meksika	3,4	4,1	3,6	3,0
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,1	2,0	1,5	2,1	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	9,2	10,8	12,3	10,3
Türkiye	6,5	8,9	-	-	Türkiye (Yıl Sonu İtibariyle)	10,5	6,2	6,8	5,3

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de ise işsizlik oranları Euro bölgesinin altında olmasına karşın kendi ölçeğinde oldukça yüksek ve kalıcı bir görünümde. 2013 ve 2014 yıllarına ait tahminler dahilinde %9,5 ve %9,4 oranlarında seyreden Türkiye'nin, işsizliği etkin bir şekilde aşağı çekebilecek bir ekonomik büyümeden yoksunluğuna karşın işgücü piyasasına yönelik reformlar ile istihdam yaratıcı politikaları devreye sokması bir çıkış stratejisi olarak belirlemektedir. İşsizlik oranı Ocak ayından bu yana gerileyerek Haziran ayında % 8,8'e kadar inmişti. Ancak son iki aydır işsizlik artmaktadır ve Ağustos ayında % 9,8'e yükselmiştir.

İŞSİZLİK (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Gelişmiş Ülkeler	7,9	8,0	8,1	8,0	Gelişmekte Olan Ülkeler	-	-	-	-
ABD	8,9	8,1	7,6	7,4	Rusya	6,5	6,0	5,7	5,7
Euro Bölgesi	10,2	11,4	12,3	12,2	Çin	4,1	4,1	4,1	4,1
Japonya	4,6	4,4	4,2	4,3	Brezilya	6,0	5,5	5,8	6,0
İngiltere	8,0	8,0	7,7	7,5	Meksika	5,2	5,0	4,8	4,5
Kanada	7,5	7,3	7,1	7,1	Türkiye	9,8	9,2	9,5	9,4

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi sonuçlarından, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

2013 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 59.1 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Eylül sonunda % 7.88'lere gerilemiştir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ TEMEL GÖSTERGELER						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.0	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	70.0	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.87	61.1	17.4	8.0	1.81	5.75
2012 Q3	9.19	53.4	32.4	9.1	1.79	5.75
2012 Q4	6.16	46.9	29.7	10.1	1.78	5.50
2013 Q1	7.29	51.3	23.3	10.1	1.81	5.0
2013 Q2	8.39	55.7	24.1	8.8	1.93	4.50
2013 Q3	7.88	59,1	17,7	9,8	2,04	4,50

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Tc. Merkez Bankası, Maliye Bakanlığı

Tüketici Güven Endeksi 2013 Ekim ayında bir önceki aya göre %4,8 oranında arttı; Eylül ayında 72,1 olan endeks Ekim ayında 75,5 değerine yükseldi. Eylül ayında 95,8 olan genel ekonomik durum beklentisi endeksi bir önceki aya göre %6 oranında artarak, Ekim ayında 101,6 değerine yükseldi. Bu artış, gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durumun daha iyi olacağı yönünde beklentisi olan tüketicilerin sayısının bir önceki aya göre arttığını göstermektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ GÜVEN VE BEKLENTİ ENDEKSİ		
DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ ⁽¹⁾
2012 Q1	112.9	79.30
2012 Q2	108.1	76.80
2012 Q3	103.1	72.10
2012 Q4	97.9	73.60
2013 Q1	112.1	74.90
2013 Q2	111.8	76.20

2013 Q3	108.5	72.1
---------	-------	------

Kaynak: TC. Merkez Bankası

4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Yılın ilk çeyreğinde 18.3, ikinci çeyreğinde ise 20.9 milyar TL olan özel sektör inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte 20.250 milyar TL ile artmıştır. 2013'ün ilk yarısında büyüme sergileyen Kamu inşaat harcamaları ise üçüncü çeyrekte 14.7 milyar TL'na düşmüştür. Toplam inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte bir önceki döneme göre gerilemiş ve yaklaşık 35 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

İNŞAAT HARCAMALARI KAMU VE ÖZEL SEKTÖR CARİ FİYATLARLA (MİLYON TL)			
DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2012 Q1	8.314	22.235	30.549
2012 Q2	11.925	22.081	34.006
2012 Q3	12.348	18.727	31.075
2012 Q4	11.964	19.331	31.295
2013 Q1	15.440	18.374	33.814
2013 Q2	16.962	20.925	37.887
2013 Q3	14.702	20.250	34.952

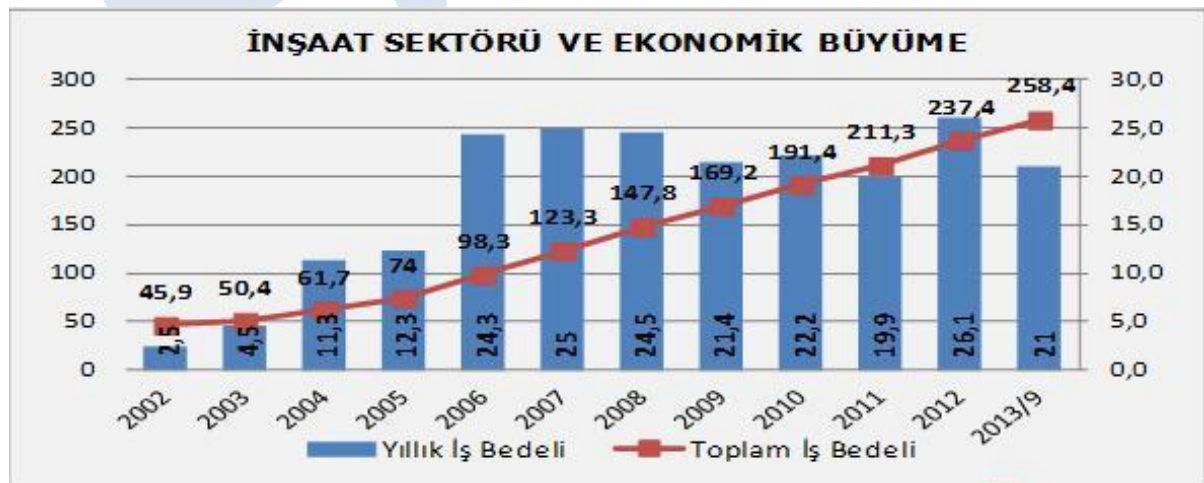
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılı ilk dokuz ayında yabancıların gayrimenkul alımı %2,9 artarak 1,9 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de son dönemlerde inşaat ve inşaat malzemeleri sektörüne talep yönü ile destek olacak bir gelişme müteakıbiyet yasaının çıkarılması ve yabancılar gayrimenkul satışının kolaylaştırılması olmuştur.

YABANCIların GAYRİMENKUL ALIMLARI					
DÖNEM	MİLYON DOLAR	DÖNEM	MİLYON DOLAR	DÖNEM	MİLYON DOLAR
2011 Q1	461	2012 Q1	557	2013 Q1	719
2011 Q2	781	2012 Q2	702	2013 Q2	600
2011 Q3	264	2012 Q3	586	2013 Q3	580
2011 Q4	507	2012 Q4	791	2014 Q4	-
2011	2.013	2012	2.636	2013	-

Kaynak : Ekonomi Bakanlığı

2013 yılı ilk dokuz ayında yurtdışı müteahhitlik hizmetleri toplamı 21,0 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türk Müteahhitlik sektörünün yurtdışı faaliyetleri olumsuz küresel ekonomik ve bölgesel siyasi koşullara rağmen performansını sürdürmektedir 2013 yılının ilk dokuz ayında yurtdışında alınan işlerin tutarı 21,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece birikimli işlerin tutarı da 258,4 milyar dolara çıkmıştır.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının ilk yarısında büyüyen inşaat sektörü, yılın üçüncü çeyrek döneminde % 8.7 büyümüştür. Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü ise üçüncü çeyrekte % 4.4 büyümüştür.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İLE GSMH BÜYÜME			
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GAYRİMENKUL-KİRALAMA VE İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2011 Q4	7,0	9,2	5,0
2012 Q1	2,4	6,9	3,1
2012 Q2	-0,8	7,2	2,8
2012 Q3	-0,8	5,4	1,5
2012 Q4	1,5	6,7	1,4
2013 Q1	5,9	5,7	3,0
2013 Q2	7,6	7,0	4,5
2013 Q3	8,7	7,1	4,4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat maliyetlerinde 2013 yılının üçüncü çeyrek döneminde maliyet artışları görülmektedir. Üçüncü çeyrekte konut ve konut dışı bina inşaat maliyetleri bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. İşçilik ve malzeme maliyetlerinde de artış görülmektedir.

İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ 2005=100						
DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2010 Q4	148.05	169.93	142.29	147.14	170.24	141.36
2011 Q1	154.49	174.45	149.23	153.66	174.65	148.41
2011 Q2	161.11	178.52	156.52	160.04	178.76	156.10
2011 Q3	166.88	179.72	163.50	166.08	179.97	162.61
2011 Q4	168.48	180.55	165.30	167.38	180.78	164.02
2012 Q1	170.66	183.93	167.16	169.28	184.16	165.56
2012 Q2	171.73	188.76	167.24	169.99	189.06	165.22
2012 Q3	171.83	190.03	167.16	170.08	190.29	165.02
2012 Q4	172,6	191,0	167,7	170,7	191,2	165,6
2013 Q1	178.5	196.2	170.4	174.0	196.5	168.4
2013 Q2	178.5	200.1	179.0	177.0	200.5	171.2
2013 Q3	182.7	202.4	177.5	181.3	202.9	176.0

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2013 yılının Haziran ayında 26,3 milyona yükselmiş olan toplam istihdam son iki ayda gerilemeye başlamıştır. İnşaat sektöründe ise Ağustos ayında istihdam 1,86milyon kişi ile Temmuz ayının üzerine çıkmış olmakla birlikte geçen yılın aynı ayına göre % 1,8 düşmüştür. İnşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı da Temmuz ayına göre artmıştır.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM			
DÖNEM	TOPLAM İSTİHDAM (BİN)	İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM (BİN)	İNŞAAT SEKTÖRÜ PAY %
2012 Q1	23.817	1.400	5,9
2012 Q2	25.282	1.828	7,2
2012 Q3	25.367	1.891	7,5
2012 Q4	24.766	1.647	6,7
2013 Q1	24.979	1.603	6,4
2013 Q2	26.319	1.942	7,4
2013/07	26.099	1.843	7,1
2013/08	25.960	1.857	7,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün kullandığı yurtiçi kredilerde genişleme ikinci ve üçüncü çeyrekte artmıştır. Döviz kurlarındaki artışında kısmen etkisi olmakla birlikte inşaat sektörünün yurtiçinden kullandığı krediler 82,3 milyar TL'ye ulaşmıştır.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN KULLANDIĞI KREDİLER				
DÖNEM	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER (MİLYON TL)	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER (MİLYON TL)	G.MENKUL SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER (MİLYON TL)	G.MENKUL SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER (MİLYON TL)
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.962	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280
2012 Q4	59.030	6.629	29.855	3.494
2013 Q1	63.821	6.443	32.169	3.423
2013 Q2	77.189	6.765	35.884	3.715
2013/08	82.272	6.873	40.190	3.587

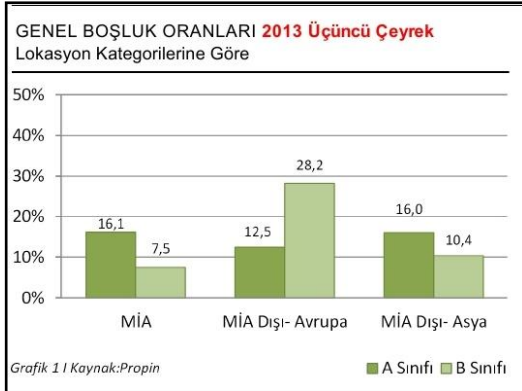
Kaynak: TBB Risk Merkezi, TCMB

2013 yılının ikinci çeyrek döneminde yeni kullanılan kredi sayısı 198.034 kişi olurken, kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü 85.430 Türk Lirasına yükselmiştir. Kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü geçen yılın aynı dönemine göre %11,8 atmıştır. Kullanılan kredilerin ortalama büyüklüğündeki artış konut fiyatlarındaki yükselişten ve hane halklarının ödeme gücündeki genişlemeden kaynaklanmaktadır.

Merkez Bankası'nın Kasım ayı içinde bankaları fonlama maliyetini 1 puandan fazla yükseltmesi ile birlikte konut kredisi faiz oranları da yeniden artış eğilimine girebilecektir.

4.5. İstanbul Ofis Piyasası

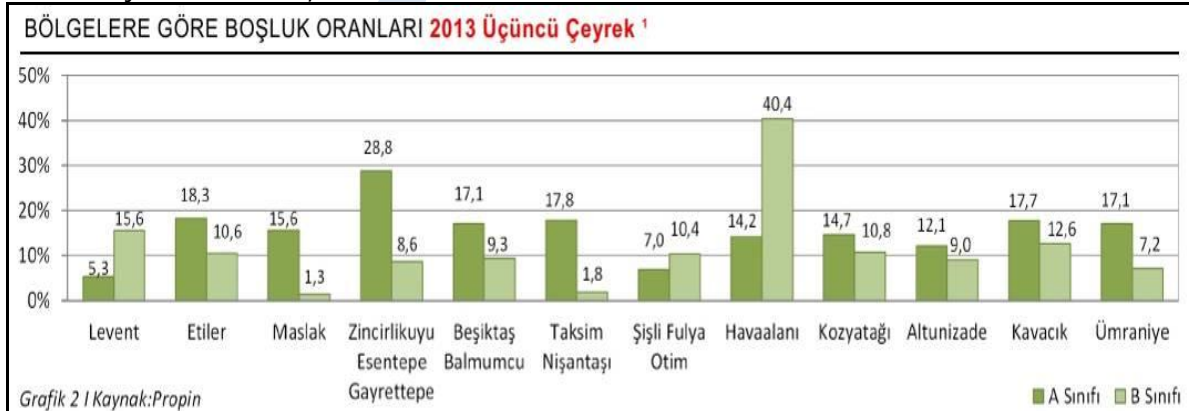
Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en hareketli alt pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis ihtiyacı ve talebi ile birlikte yeni ofis arzları karşılansın ve yeni kiralamar (emilim) devam etmektedir.



İstanbul Ofis Piyasası 2013 yılı üçüncü çeyrek dönemi "lokasyon kategorileri"ne göre;

- ✓ MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 16,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 7,5
- ✓ MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 12,5; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 28,2
- ✓ MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %16,0; B sınıfı ofis binalarında

boşluk oranı % 10,4 oldu.



Levent'te A sınıfı boşluk oranları % 5,3 seviyesinde belirlendi. İnşaat halindeki binaların tamamlanmaya başlaması, bölge stokunun ve boşluk oranlarının artmasına sebep oldu.

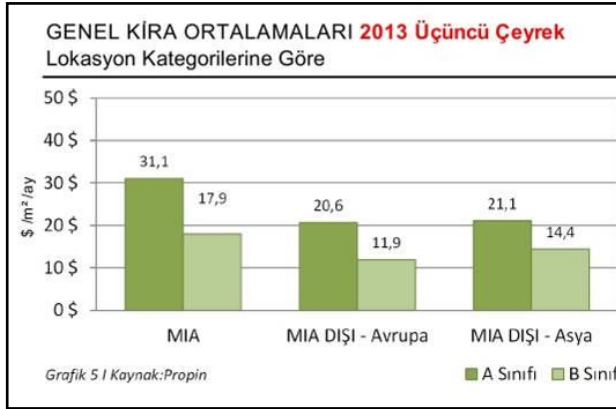
Maslak'taki yaklaşık 70,000 m²'lik stok artışı, boşluk oranlarında dikkat çekici bir yükselişi beraberinde

getirdi. Bu dönemde Maslak'ta A sınıfı boşluk oranları % 18,3 olarak belirlendi. Bir önceki çeyrek dönemde boşluk %5,4 seviyesindeydi.

Beşiktaş'ta da boşluk oranları % 1,7'den % 10,4'e yükseldi. Oldukça dikkat çekici bu artış, bölgedeki toplam ofis stokuna yeni bina eklenmesinden sebep gerçekleşti.

Ümraniye'de de boşluk oranlarında büyük yükseliş gözlemlendi. 2013 Üçüncü Çeyrek Dönem'de Ümraniye'deki boşluk oranı % 17,1 seviyesine çıktı. Bölgede gerçekleşen güncel kiralamalara rağmen boşluk oranlarının artmasına stoktaki artışlar sebep olmuştur.

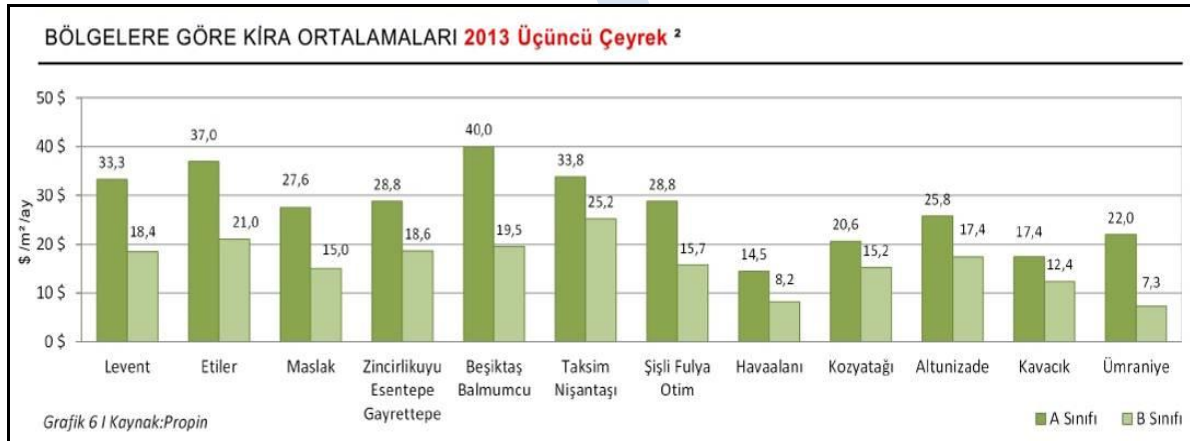
Altunizade'de stoka katılan yeni binalar oldu ve boşluk oranı % 7,7'den % 12,1 seviyesine çıktı.



2013 Üçüncü Çeyrek Dönemi A sınıfı ve B sınıfı ofis binalarına ait Lokasyon Kategorileri'ne göre genel kira ortalamaları;

- ✓ MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 31,1 ABD Doları /m²/ay, B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 17,9 ABD Doları /m²/ay
- ✓ MİA Dışı-Asya A sınıfı binaların kira ortalaması 21,1 ABD Doları /m² /ay, B sınıfı binaların kira ortalaması 14,4 ABD Doları /m² /ay
- ✓ MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı binaların kira ortalaması 20,6 ABD Doları /m² /ay, B sınıfı

binaların kira ortalaması 11,9 ABD Doları /m² /ay'dır.



Propin tarafından hazırlanan çalışmalara göre, 2013 Üçüncü Çeyrek Dönem'deki bölge bazlı kira ortalamalarını gösteren grafik yukarıdadır.

Levent'te A sınıfı binalardaki kira ortalaması 33,3 ABD Doları / m² /ay olarak gözlemlendi. Stoka katılacak yeni binaların liste fiyatı, grafikte görünen bu ortalamadan daha yüksek seviyededir.

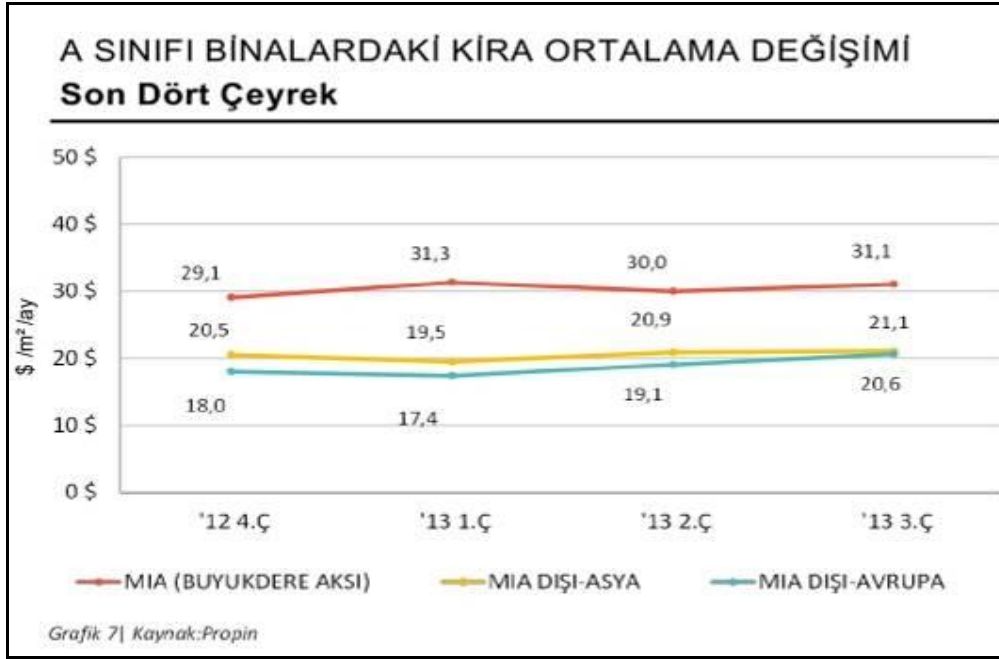
Maslak'ta stoka katılan nitelikli binalarda talep edilen liste fiyatları, bölgedeki kira ortalamalarını yükseltti. 2013 İkinci Çeyrek Dönem'de 24,7 ABD Doları /m² /ay kira ortalaması varken, 2013 Üçüncü Çeyrek Dönem'de 27,6 ABD Doları /m² /ay oldu.

Altunizade'de boşluk oranlarının artması, kira ortalamalarının da yükselmesinde etkili oldu ve MİA Dışı-Asya içinde kira ortalamasının en yüksek görüldüğü bölge oldu. Altunizade'de A sınıfı kira ortalaması 25,8 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Beşiktaş, 40 Doları /m² /ay kira ortalamasıyla on iki ofis bölgesi içinde en yüksek kira ortalamasına sahip bölge oldu.

Ümraniye'de stokun ve boşluk oranlarının artmasıyla, bölgedeki kira ortalaması da arttı. Ümraniye'de A

sınıfı binalardaki kira ortalaması 22 ABD Doları /m² /ay'a yükseldi.

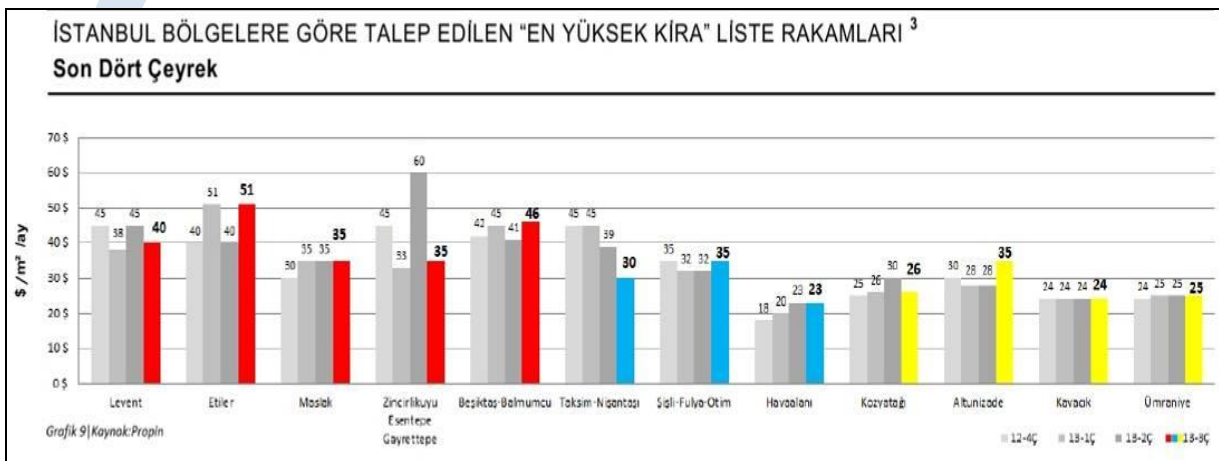


“Lokasyon Kategorileri”ne göre A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının son dört çeyrekteki değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmektedir.

MİA’daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalamasının son dört çeyrekte benzer seviyelerde olduğu grafik eğrisinde görülüyor. 2014’te MİA’da stoka katılacak yeni binaların liste fiyatları, bölge ortalamasının yükselmesine yol açacaktır.

MİA Dışı-Avrupa’da A sınıfı binaların kira ortalamalarının son dört çeyrek dönemdeki yükselişi dikkat çekiyor.

MİA Dışı-Asya’daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalamalarında da son üç çeyrekte artış görülüyor. Görülen bu artışta stoka eklenen nitelikli yeni binalardaki kira rakamlarının, mevcut kira rakamları ortalamasından daha yüksek olması etkili oldu.



Bölgelere göre talep edilen “en yüksek kira” liste rakamlarının son dört çeyrek karşılaştırmaları Grafik 9’da sunulmaktadır.

2013 Üçüncü Çeyrek Dönemi’nde, talep edilen en yüksek kira bedeli, 51 ABD Doları /m²/ay liste rakamıyla Etiler’de gözlemlendi. Levent Bölgesi’nde talep edilen en yüksek kira rakamı 40 ABD Doları /m²/ay’dır.

Maslak'ta en yüksek kira rakamı 35 ABD Doları /m²/ay'dır.

MIA Dışı-Asya'daki dört bölge içerisinde en yüksek kira rakamı, 35 ABD Doları /m²/ay Altunizade'de olmuştur. Kozyatağı'ndaki en yüksek kira rakamı 26 ABD Doları /m²/ay'dır.

S v P

4.6. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹,

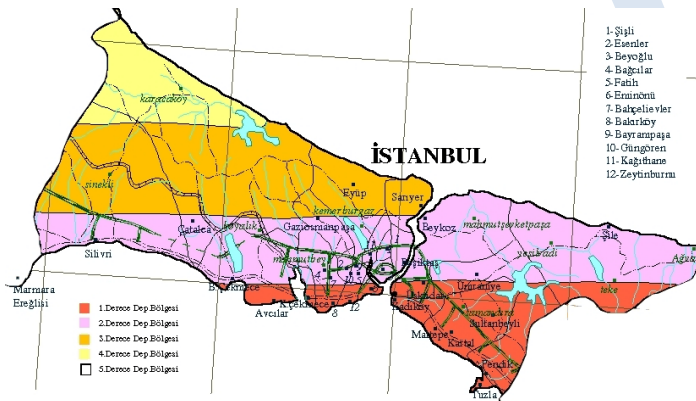
İSTANBUL: Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesinin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazi boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul İli'nin batısında İstanbul, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul İli'nin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,- km²'dir.

İstanbul'da Akdeniz ile Karadeniz iklimleri arasında geçiş iklimi olarak tanınan Marmara iklimi hakimdir. Güneyde Marmara kıyılarında yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık geçerken, Karadeniz kıyılarında yazlar daha ılık ve yağışlı, kışlar da serin geçer.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi, ticaret ekonomisinde ağırlıklıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşılık, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır.

BAŞAKŞEHİR: 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Hektardır. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.



Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır.

İstanbul Deprem Haritasına göre Başakşehir İlçesi 2'inci derece deprem

bölgesinde kalmaktadır.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/İlçe merkezi		Belde/Köy			Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Başakşehir	311.095	156.484	154.611	5.081	2.508	2.573	316.176	158.992	157.184
İstanbul	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832

¹ Bölge analizinde yer alan bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı ve Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkul, tapuda; İstanbul İli, Esenler İlçesi, Başakşehir Mahallesi'nde yer F21C17A1A pafta, 588 ada, **1 parsel** numarasında kayıtlı, 7 bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkuldür.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı 13. Cadde, 34 Portal Plaza posta adresinde yer almakta olan gayrimenkul Özak Tekstil'in yeni genel müdürlük binası olarak kullanılmaktadır.



(EK : 1 : Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölge ağırlıklı sanayi fonksiyonlu gelişme göstermiş olup, bölgede konut fonksiyonlu yapılanma örneğini Başakşehir Toplu Konut Alanı oluşturmaktadır. Gayrimenkulün kuzey cephesinde Mutfakçılar Sanayi Sitesi inşaatı henüz tamamlanmış olup, batı cephesinde Çevre Organize Sanayi Sitesi, doğu cephesinde ise Başakşehir yer almaktadır. TEM otoyoluna yaklaşık 4 km mesafede konumlanmıştır.

5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri



Değerleme konusu 1 parsel üzerinde 6 bodrum+zemin kat, her katta 1 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 7 bağımsız bölümden oluşan yapı bulunmaktadır.

Betonarme yapı sisteminde inşa edilmiş yapının doğu cephesi cam, alikobant alüminyum cephe, diğer cepheleri yangına mukavemetli taş yünü sandviç paneldir. Yapının çatısı uzay çelik kafes üzeri taş yünü TPO membran kaplamadır. Çok eğimli bir arazi üzerinde inşa edilmiş olan yapıda kot farkı avantaja çevrilerek rampalarla yapının her katına müstakil giriş uygulanmıştır. Bina içerisinde yangın algılama ve söndürme sistemi, CCTV güvenlik sistemi, su deposu, jeneratör ve otopark alanlarında karbonmonoksit algılama paneli ve dedektörleri kullanılmış ve egzoz havalandırmaları bulunmaktadır.

Yapının mimari projesine göre;

- 6. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 4.786,-m² ve tavan yüksekliği 4,10 metredir.
- 5. Bodrum katında otopark, sığınak ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 9.504,-m² ve tavan yüksekliği 6,50 metredir.
- 4. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 7.977,-m² ve tavan yüksekliği 6,50 metredir.
- 3. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.159,50 m² ve tavan yüksekliği 7 metredir.
- 2. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.876,-m² ve tavan yüksekliği 7 metredir.
- 1. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.639,-m² ve tavan yüksekliği 6,50 metredir.
- Zemin katında atölye ve depo bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.340,75 m² ve tavan yüksekliği 11,00 metredir. Depo amaçlı kullanılması planlanan zemin kata tır dahil her türlü araç girişi yapılabilmektedir.
- Çatı katı 1.009,-m² olmak üzere,
- Yapının **toplam kapalı alanı 77.291,25 m²'dir.**

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Ana Gayrimenkul Bilgileri		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Mahallesi/Köyü	:	İkitelli-1
Mevki	:	Sulakdere
Pafta No	:	F21C17A1A
Ada No	:	588
Parsel No	:	1
Yüzölçümü,m ²	:	25.371,00
Niteliği	:	Yedi Katlı B.A.K. Atölye Binası ve Arsası
İktisap Tarihi/Yev. No	:	17.02.2011/1903

Bağımsız Bölüm Bilgileri					
BB No	Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Cilt/Sahife No	Malik
1	Atölye	5. Bodrum	250/3800	172/16924	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	Atölye	4. Bodrum	600/3800	172/16925	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	Atölye	3. Bodrum	500/3800	172/16926	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	Atölye	2. Bodrum	500/3800	172/16927	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	Atölye	1. Bodrum	500/3800	172/16928	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	Atölye	Zemin	1420/3800	172/16929	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	Atölye	6. Bodrum	30/3800	172/16930	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

(EK: 2 : Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

10.12.2013 tarihinde Bahçeşehir Tapu Müdürlüğü'nde – 19.11.2013 tarihinde İkitelli OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri;

- ✓ 23.07.2010 tarihinde kat mülkiyeti tesis işleminden tapuya tescil edilmiş,
- ✓ Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, 17.02.2011 tarih ve 1930 yevmiye numarası ile **ÖZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** adına "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiş, olup, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

Değerleme konusu bütün bağımsız bölümler üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- 99 yıllığına, 1,-TL bedelinde İTOSB Başkanlığı lehine kira şerhi vardır. (12.02.2010/1414 Yev.)
- Yönetim Planı : 21.07.2010

(EK: 3 : Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatları)

5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

Değerleme konusu 588 ada, **1 numaralı parsel**; 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde TAKS_{max}:0,50, **KAKS_{max}:1,00**, ayırık nizam, yapılanma şartları ile "**Sanayi Alanı**"nda kalmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 02.06.2010 tarih ve 2010/008 numaralı, "Atölye ve Ortak Alanlar" için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Mimari Proje: 25.04.2008/2008-619 tasdik tarih ve numaralı Mimari Tadilat Projesi mevcuttur.

(EK : 4 : Gayrimenkule Ait İmar Durum Paftası ve Plan notları)

(EK : 5 : Gayrimenkule Ait Yapı Kullanma İzin Belgesi)

(EK : 6 : Gayrimenkule Ait Vaziyet Planı ve Kat Planları)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

Değerleme konusu gayrimenkulün, yapı denetimi **Elmaslar Yapı Denetim Ltd. Şti.** Tarafından yapılmıştır.

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Müşteri Kayıtlarında Bulunan Sözleşmeler

5.3.1. Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi

Taraflar: ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Malik) & Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. (İşletmeci)

Gayrimenkul: İstanbul İli, Esenler İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel, İOSB, Atatürk Blv. 13. Cadde, Çevre Sanayi Sitesi Altı (Başakşehir 5. Etap Karşısı) İkitelli/İSTANBUL adresinde kurulu, 7 bağımsız bölümden ibaret ~77.000,-m2 kiralanabilir alanı olan 34 PORTAL PLAZA isimli Endüstriyel İş Merkezidir.

Konu: İş bu sözleşmenin tanımlar kısmında bahsi geçen Gayrimenkul'ün komple bağımsız bölümler halinde veya kısmi bölümlere ayrılarak 3. Şahıslara kiralanmak suretiyle İşletmeci tarafından işletilmesidir.

Süre: İş bu sözleşmenin süresi 01.06.2011 tarihinden itibaren 10 yıl olup, 10 yılın sonunda taraflar bir ay öncesinden sözleşmenin devam etmeyeceğine ilişkin beyanlarını karşı tarafa sunmaz ise sözleşme 5 yıl süreyle otomatik olarak uzayacaktır.

Bedel ve Ödeme: İşletmeci iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'e ilişkin yapımı olduğu kira sözleşmelerinden elde ettiği gelirin %98'ini Malik'e ödeyecektir. Ödemeler kira sözleşmelerinde belirtilen kışra ödeme dönemlerini takip eden 7 gün içinde Malik'in bildireceği Banka Hesaplarına yapılacaktır.

İşletmeci'nin Yükümlülükleri:

- İşletmeci sözleşme konusu Gayrimenkul'ü, A sınıfı Endüstriyel İş Merkezi niteliğine zarar gelmeyecek şekilde, prestij ve piyasa bilinirliği ve güvenliği olan 3. Şahıslara kiralayacaktır.
- İşletmeci sözleşme konusu Gayrimenkul'ü asgari 3 yıl süreyle olmak üzere kiralayacaktır. Bu süre Malik'in yazılı onayı ile daha kısa süreyle olabilir.
- İşletmeci Sözleşme konusu Gayrimenkul'ün ortak alanlarına ilişkin Güvenlik Hizmeti, Temizlik hizmeti, Aydınlatma, Teknik hizmetlerin devamlılığı için gerekliliklerin yerine getirilmesi gibi hususları masrafları kendisine ait olmak üzere layıkıyla yerine getirecektir.

Malik'in Yükümlülükleri:

- Malik iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'ü Kiralanabilir halde ayıptan ari olarak teslim edecektir.
- Malik iş bu sözleşme konusu gayrimenkul'ü yangın, deprem, patlama ve su kaynaklı hasarlara karşı, masrafları ve maliyetleri kendisine ait olmak üzere sigortalayacaktır.
- Malik iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'ü herhangi bir yapısal elemanın (ön cephe ve dış duvarlar, temel ve çatı) her zaman iyi durumda ve onarımlı olarak tutmak için gereken olağan ve olağandışı tüm çalışmaları ve onarım çalışmalarını (Yapısal Çalışmalar) doğrudan veya üçüncü şahıslar vasıtasıyla kendi mesuliyeti çerçevesinde yerine getirecektir.

Devir, Ciro, Temlik: İşletmeci İş bu Sözleşmeyi aynı şartlarla devir, temlik ve ciro hakkına sahiptir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Seri: XI, No.29, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ni uyarınca, 15.11.2003 tarihli ve 25290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Seri: X, No.25, Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, (beşinci madde ile) işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle **Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayacakları (UMS/UFRS)**, bu hususa bilanço dipnotlarında yer verileceği ve bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan **Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca (TMSK'ca) yayımlanan TMS/TFRS (Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları)** nın esas alınacağı belirtilmiş olup geçici madde 2 ile de UMS / UFRS'nin UMSK tarafından yayımlanan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS / UFRS'ler uygulanır denmektedir. Bu kapsamda, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS esas alınmaktadır.

TMSK'ca yayımlanan "**Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS:16) hakkında Tebliğin 29'uncu paragraf hükmü**" ile, bir işletmenin maddi duran varlıklarının değerlemesinde, muhasebe politikası olarak **maliyet** veya **yeniden değerlendirme modelini** seçebileceği hususu belirtilerek, bu yöntemin seçilmesi halinde, TMS.16, Paragraf 31. Yeniden Değerleme Modeli başlığında yer alan,

*"Gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, **yeniden değerlendirilmiş tutarı** üzerinden gösterilir. **Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır.***

Ve TMS:16, Paragraf 32.

*"Arazi ve binaların **gerçeğe uygun değeri** genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip **değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir.**"*

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, **varlıklarda değer düşüklüğü hususunu düzenleyen TMS:36**, bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden **izlenmemesini** sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektir. Bir varlığın defter değerinin; kullanımı ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, ilgili varlık geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir tutardan izlenir. Eğer durum bu şekilde ise, varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve Standart, işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Bu Standart, örneğin "**TMS 16 Maddi Duran Varlıklar**" Standardında yer alan değerlendirme yöntemi gibi diğer Standartlara uygun olarak değerlendirilmiş tutarlardan (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değerden**) izlenen varlıklara uygulanır. Değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının tespiti, **gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan esasa** bağlıdır:

(a) **Varlığın gerçeğe uygun değeri piyasa değeri ise, sadece varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, varlığı elden çıkarmak için oluşacak doğrudan ek maliyettir:**

(i) *Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın geri kazanılabilir tutarı yeniden değerlendirilmiş tutarına (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerine) zorunlu olarak yakın ya da söz konusu tutardan daha büyük olacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, yeniden değerlendirilmiş varlığın değer düşüklüğüne uğraması olası değildir ve geri kazanılabilir tutarın tahmin edilmesine gerek bulunmamaktadır.*

(ii) *Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olmaması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değerinden zorunlu olarak daha düşük olacaktır. Bu nedenle,*

yeniden değerlendirilmiş varlık, kullanım değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarından (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerinden) daha düşük olması durumunda değer düşüklüğüne uğrayacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, işletme, ilgili varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

(b) **Varlığın gerçeğe uygun değerinin piyasa değerinden farklı bir esasa göre belirlenmesi durumunda**, söz konusu varlığın yeniden değerlendirilmiş değeri (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değeri**) geri kazanılabilir tutarından daha büyük ya da daha düşük olabilir. Bu nedenle, işletme, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, ilgili varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

TMS 36'da tanımlanan muhasebe ilkeleri, TMS 40'ta tanımlanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller) de uygulanmamaktadır.

TMS: 36, Paragraf 18 hükümlerine göre;

"Genelde tüm varlıklar –kısa ve uzun vadeli- bilançoda doğru değerden muhasebe- leştirildiklerinden emin olunması için değer düşüklüğü testine tabidirler.

Değer düşüklüğünün temel prensibi, bir **varlığın bilançoda geri kazanılabilir tutarının üstünde bir tutarda gösterilmemesidir**. Geri kazanılabilir tutar bir varlığın, satış maliyetleri düşülmüş **gerçeğe uygun değeri** ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. **Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer**, bir varlık veya nakit yaratan birimin karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında gerçekleştirilen **satış sonucu elde edilmesi gereken tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir**.

Değer düşüklüğüne tabi tüm varlıklar, değer düşüklüğüne ilişkin bir belirti olduğunda değer düşüklüğü için değerlendirilmelidir.

Varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir tutar karşılaştırılır. Bir varlık veya nakit yaratan birimin **defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa, ilgili varlık veya nakit yaratan birim değer düşüklüğüne uğramıştır**. Oluşan **değer düşüklüğü**, varlık veya nakit yaratan birimdeki varlıklar üzerine dağıtılır ve **gelir veya giderde muhasebeleştirilir**.

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme çalışmalarında;

- **TMS: 16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen değer** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS: 16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmaların ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS: 16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS: 16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve değerlendirme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerlendirme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir**.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir**.
- **UMS: 36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere "net gerçekleştirilebilir değer" olarak "**gerçeğe uygun değer**" belirlenmiş,

değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır. Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı yaklaşımlar** dikkate alınmış olup, belirlenen değer "**gerçeğe uygun piyasa değeri**" dir. Konu **varlığın elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir.** Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarının, Rapor'un amaç ve kapsamında belirtilen hususlar ile Rapor'un 6.1 bölümünde belirtilen kısıtlar dahilinde değerlendirilmesi uygun olacaktır.

6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2.'nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor'un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım-satımına konu olmuş emsal araştırmalarına **gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Ayrıştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanan gayrimenkulün toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin adil /rayiç) kira bedellerinin belirlenmesine yönelik çalışmalarda, **mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiş, bulunan bu bedel** gayrimenkullerin mevcut (sözleşmelere dayalı) kira gelirleri ile karşılaştırılmıştır.

6.5. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu ana gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, İkitelli Organize Bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucu aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

SATILIK BİNA/FABRİKA EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	EMSAL BEDELİ				
		TL	TL/m ²	ABD\$	ABD\$/m ²	
Emsal 1	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, 35.000,-m ² kapalı alanlı bina satılıktır.	35.000	81.396.000	2.326	40.000.000	1.143
Emsal 2	İkitelli OSB, Aykosan Sanayi Sitesi içerisinde yer alan, 5 katlı, her katı 500,-m ² kapalı alanlı, toplam 2.500,-m ² kapalı alanlı fabrika binası satılıktır.	2.500	5.290.740	2.116	2.600.000	1.040
Emsal 3	Gayrimenkullere yakın konumlu, Ziyagökalp Mahallesi'nde yer alan, 900,-m ² kapalı alanlı, ~15 yıllık fabrika satılıktır.	900	1.933.155	2.148	950.000	1.056
Emsal 4	İkitelli OSB'de, ana cadde üzerinde konumlu, 3.800,-m ² kapalı alanlı fabrika satılıktır.	3.800	12.718.125	3.347	6.250.000	1.645
Emsal 5	İkitelli OSB'de, ana cadde üzerinde konumlu, 22.000,-m ² kapalı alanlı, yeni yapılmış, 2 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katlı fabrika satılıktır.	22.000	65.116.800	2.960	32.000.000	1.455
Emsal 6	Ziyagökalp Mahallesi, Hürriyet Bulvarı'na yakın konumlu, yeni yapılmış, 2.000,-m ² kapalı alanlı, 2 bodrum + zemin + 2 normal katlı, kople bina satılıktır.	2.000	6.613.425	3.307	3.250.000	1.625

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda,

- Söz konusu bölgede değerlendirme konusu anagayrimenkulün niteliğinde yapı arzının kısıtlı olduğu,
- İkitelli OSB içerisinde konumlu fabrika/binaların konum, kapalı alan, yaş gibi özellikleri doğrultusunda m² satış bedellerinin **1.040,-ABD\$ ile 1.645,-ABD\$** arasında değişiklik gösterdiği,
- Emsal 1 ve 2'de yer alan gayrimenkullerin 1 yıldan uzun süredir satışa konu oldukları,
- Emsal 4 ve 5'de yer alan gayrimenkullerin ana cadde üzerinde konumlu oldukları,
- Tabloda yer alan emsallerin ortalama m² emsal bedelinin **1.327,-ABD\$** olduğu,
- **Son 1 yıl içinde dolar kurunda yaşanan artış,**
- **Dolar kurunda yaşanan artışın gayrimenkul fiyatlarına yansımaya hızının yavaş seyrediyor olması, diğer bir ifadeyle TL cinsinden fiyatların aynı ölçüde artmadığı**

tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün

- ✓ Konumu,
- ✓ A Plus Yapılaşma özellikleri,
- ✓ Her katından araçla yükleme/ boşaltma imkanı sağlayan mimari yapısı,

gibi nitelikleri göz önünde bulundurularak emsallerine göre daha **yüksek bedellerle satışa konu olabileceği**, ancak **büyük metrajı sebebiyle**² yapının bir bütün olarak satılması halinde m² emsal bedelinin **~1.200,-ABD \$/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim rayiç (emsal) değer esas alınarak hesaplanan toplam rayiç değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı ile Toplam(Arsa+Yapı) Değerin Tespiti	
Anagayrimenkulün ΣKapalı Alanı, m ²	77.291
m ² Birim Değer, ABD/m ²	1.200
Gayrimenkulün Σ Değeri, ABD\$	92.749.500
ABD \$ / TL	2,0349
Gayrimenkulün Σ Değeri,TL	188.735.958

² Ana gayrimenkulde toplam kapalı alan, emsal mülklerin üzerinde olmakla beraber, binada "kat mülkiyeti" tesis edildiğinden, bağımsız bölümler halinde, daha düşük metrajlarla satışa konu edilmesi de mümkündür.

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) adil piyasa değeri **188.735.958,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla **92.749.500,-ABD\$**) olarak tespit edilmiştir.

6.6. Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)

Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu ana gayrimenkulün **Arsa Değeri** ve **Yapı Değeri** ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- **Maliyet Yaklaşımı** ile **yapının özellikleri** dikkate alınarak ile **yapı değerine** ulaşılmaktadır.
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile değerlendirme yapılan **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaktadır.

6.6.1. Gayrimenkulün Arsa Değerinin Tespiti

Değerleme konusu 588 ada, **1 numaralı parselin** imar durumu dikkate alınarak, konumlandığı bölgede yapılan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda elde edilmiş veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	Yüzölçümü, m ²	EMSAL DEĞERİ				
		TL	TL/m ²	ABD\$	ABD\$/m ²	
Emsal 1	İkitelli OSB içerisinde, sanayi imarlı, E:1, 2.220,-m ² yüzölçümlü arsa satılıktır.	2.220	7.630.875	3.437	3.750.000	1.689
Emsal 2	İkitelli OSB içerisinde, sanayi imarlı, E:1, 1.167,-m ² yüzölçümlü arsa satılıktır.	1.167	3.764.565	3.226	1.850.000	1.585
Emsal 3	İkitelli OSB içerisinde, Ana cadde üzerinde, caddeye 110 m cepheli, sanayi imarlı, E:1, 7.000,-m ² yüzölçümlü arsa satılıktır.	7.000	20.349.000	2.907	10.000.000	1.429

Yukarıda yer alan emsallerin incelenmesi sonucu;

- İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan arsaların konumları, yüzölçümleri göz önünde bulundurulduğunda m² satış bedellerinin **1.429,-ABD\$** ile **1.689,-ABD\$** aralığında değiştiği,
- Emsal 1'de yer alan gayrimenkulün 1 yıldan uzun zamandır satışta olduğu,
- Emsal 2'de yer alan arsanın küçük yüzölçümlü olduğu,
- Emsal 3'de yer alan arsanın ana cadde üzerinde e caddeye 110 m cepheli olduğu,
- Tabloda yer alan emsallerin ortalama m² satış bedelinin **1.568,-ABD\$** olduğu,
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgenin ağırlıklı sanayi sitelerinden oluşması nedeniyle büyük yüzölçümüne sahip satılık arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- Bölgede parsel değerlerini belirleyen başlıca unsurun, parselin topografik yapısına bağlı, emsal dışı yapılaşma hakkı olduğu, bölgede bir çok parselin emsallerinin üzerinde yapılaşma hakları bulunduğu³

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu anagayrimenkulün;

- Konumu,
- Emsallerin kıyasla sahip olduğu büyük yüzölçümü,
- Topografik yapısının sağladığı emsal dışı yapılanma hakkı,
- **Son 1 yıl içinde dolar kurunda yaşanan artış,**
- **Dolar kurunda yaşanan artışın gayrimenkul fiyatlarına yansımaya hızının yavaş seyreliyor olması, diğer bir ifadeyle TL cinsinden fiyatların aynı ölçüde artmadığı**

vb. kriterler dikkate alınarak konu taşınmazın arsa m² rayiç değerinin **1.400,-ABD \$/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

³ Bu husus, ancak kendi büyüklüğü kadar emsali olan (=emsal1 yapılaşma) parsel m² değerlerinin (yaklaşık 1.500,-\$/m²), bölgedeki kapalı alan m² değerleri ortalaması olan yaklaşık 1.200,-ABD\$'nin üzerinde olmasını da açıklamaktadır.

Bu birim rayiç değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değerin Tespiti	
Parsel Alanı, m ²	25.371
m ² Emsal Değeri, ABD \$	1.400
Σ Arsa Değeri, ABD \$	35.519.400
ABD \$/TL	2,0349
Σ Arsa Değeri, TL	72.278.427

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucu, 588 ada, **1 numaralı parselin** adil piyasa değeri **72.278.427,-TL** (değerleme tarihi itibari ile **35.519.400,-ABD\$**) olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değerinin Tespiti

Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 77.291,25⁴ m² kapalı alana sahip, betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olan binanın bugünkü yapı değeri hesaplanırken uzay çelik çatı konstrüksiyonu ve inşai kalitesi dikkate alınarak aşağıda sunulan bedeller esas alınmıştır.

- **Atölye + Ofis yapı maliyeti;** 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014 Yılı İçin Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas Bina, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için Lüks inşaat birim maliyeti olan **1.875,35 TL/m²** esas alınmış,
- **Ortak Alan + Otopark yapı maliyeti;** 62 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Eki olan, 2014 yılı İçin Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas Bina, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için 1. sınıf inşaat birim maliyeti olan **1.282,49 TL/m²** esas alınmış,
- Gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılırken, yapının yapım yılı ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi olduğu dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel"e göre, belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu parselin topografik yapısının sağladığı yüksek emsal dışı yapılaşma alanı imkanı, özellikle hafriyat maliyetlerinde önemli artışa yol açtığından aşağıda detayları verilen maliyetler tüm maliyetlere giydirilmiştir.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,04
Mimarlık ve Mühendislik giderleri inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,04
Kordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
Diğer Maliyetler	:	0,05
Muhtelif giderler, kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 5'i oranında varsayılmıştır.		

Yukarıda verilen varsayımlar doğrultusunda hesaplanmış olan yapının bugünkü değeri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI İLE YAPI MALİYET DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
Bina Σ Kapalı Alanı,m²	77.291,25
Atölye+ofis Σ Kapalı Alan,m²	38.102,0
Birim Maliyet, TL/m ²	1.875,35
Atölye+Ofis Alanı Yeniden Yapım Maliyet,TL	71.454.586
Ortak Alan, m²	39.189
Ortak Alan m ² Maliyet, TL/m ²	1.282,49
Ortak Alan Yeniden Yapım Maliyeti,TL	50.259.821
Σ Bina Yapım Maliyeti,TL	121.714.407
İnşaat Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	4.868.576
İnşaat Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti,TL	5.063.319
İnşaat Diğer Maliyetler, TL	6.582.315
ΣBina Yeniden Yapım Maliyeti,TL	138.228.618

⁴ Değerleme konusu gayrimenkulün kapalı alan bilgileri İnşaat Ruhsatı, mimari proje ve Yapı Kullanma İzin Belgesinden alınmıştır.

Yıpranma Oranı, %	0,04
Yıpranma Bedeli, TL	5.529.145
Σ Yapının Bugünkü Değeri, TL	132.699.473
ABD \$/TL	2,0349
Σ Yapının Bugünkü Değeri, ABD \$	65.211.791

Maliyet Yaklaşımı sonucu, 588 ada, **1 numaralı parsel** üzerinde konumlu yapının bugünkü yapı adil piyasa değeri **132.699.473,-TL (değerleme tarihi itibari ile 65.211.791,-ABD\$)** olarak hesaplanmıştır.

6.6.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri

Değerleme konusu anagayrimenkulün, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapı değerinin ilave edilmesi suretiyle hesaplanan toplam rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

EMSA/MALİYET YAKLAŞIMI İLE Σ RAYİÇ DEĞER TESPİTİ	
Arsa Değeri, TL	72.278.427
Yapı Maliyet Değeri, TL	132.699.473
Gayrimenkulün Σ Rayiç Değeri, TL	204.977.900
Gayrimenkulün Σ Rayiç Değeri, ABD \$	100.731.191

Ayrıştırma Yöntemi ile anagayrimenkulün toplam adil (rayiç) piyasa değeri **204.977.900,-TL (değerleme tarihi itibari ile 100.731.191,-ABD\$)** olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) ile hesaplanan değerlerin, mevcut piyasa (risk ve getiri oranları) koşullarında gayrimenkulün gelecekte yaratacağı nakit akımlarının (kira gelirlerinin) toplamına eşit olacağı varsayılmış olup, değerlendirme konusu olan bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda türetilen kira bedeli esas alınarak hesaplanan değer, diğer yöntemler ile bulunan değeri destekleyip desteklemediği test edilmiştir.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup, gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Mevcut durum itibariyle ABD \$ bazlı yıllık % **9,75** iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün emsal kira bedelleri üzerinden yıllık %3 artış oranları esas alınmak suretiyle, yıllık getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	9,75%
Riksiz Getiri Oranı	6,00%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	1,25%

İNA Analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine ilişkin değerlendirme konusu anagayrimenkulün konumlandığı bölgede gerçekleştirilen emsal araştırmaları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALIK İŞYERİ/BİNA EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı alan, m ²	EMSAL BEDELİ				
		TL	TL/m ² /Ay	ABD\$	ABD\$/m ² /Ay	
Emsal 1 İkitelli OSB içerisinde düzgiş,tek kat,h:6 5000,-m ² alanlı bina kiralıktır.	5.000	65.000	13,0	31.943	6,4	
Emsal 2 İkitelli OSB içerisinde, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan, 6.100,-m ² kapalı alanlı komple bina kiralıktır.	6.100	85.000	13,9	41.771	6,8	

Emsal 3	Fatih Sanayi Sitesi içinde, 2.240,-m ² kapalı alanlı, 4 katlı, iç dekorasyonu yapılmış komple bina kiralıktır.	2.240	30.000	13,4	14.743	6,6
Emsal 4	Hürriyet Bulvarı'na yakın konumlu, 2.750,-m ² kapalı alanlı, 6 katlı komple bina kiralıktır.	2.750	35.000	12,7	17.200	6,3

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

- İkitelli OSB içerisinde yer alan depo/işyerlerinin konumu, kapalı alanı ve anayola yakınlığı göz önünde bulundurulduğunda m²/ay kira bedellerinin **6,-ABD\$** ile **6,8ABD\$** aralığında değiştiği,
- Emsal 1'de yer alan gayrimenkulün 1 yıldan uzun süredir satışa konu olduğu,
- Tabloda yer alan emsal mülklerin ortalama m² birim emsal bedeli **6,5 ABD\$** olduğu,
- Konu gayrimenkulün sahip olduğu kapalı alana sahip emsal arzının kısıtlı olduğu,
- Bölgede kiralama brüt alan üzerinden yapıldığı,
- Konu gayrimenkulün hali hazırda brüt alan üzerinden kiralamaya konu olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, söz konusu anagayrimenkulün

- Yapısal özellikleri,
- Büyük kapalı alanı,
- Konumu ve
- Hali hazırda mevcut olan kiralamaları

göz önünde bulundurularak binanın tamamının kiralanması durumunda ortalama m² kira bedelinin **7,- ABD\$/Ay** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Farklı kullanım amacına sahip İş merkezi, AVM, vb. ticari mülklerde kiralamalar,

- ✓ Bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ Mevcut doluluk / boşluk oranı
- ✓ Kiralanan kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ Kiralayanın marka değeri,
- ✓ Kiralayanın müşteri potansiyeli,
- ✓ Kapalı alan yanında kullanılan ortak alan (hol, teras, vb.)
- ✓ Konum,
- ✓ Ciro oranı,
- ✓ Kiralama sözleşme tarihi,
- ✓ Müşteri profili,

gibi kriterler doğrultusunda farklılık göstermektedir.

Yaygın uygulama, İş merkezi, AVM, vb. ticari mülklerin anchor olarak adlandırılan, marka değeri ve müşteri potansiyeli yüksek firmalarla çok düşük kira bedelleri (hatta belirli süreler için bedelsiz) ile sözleşmeler yapması, oluşturulan ticari mülk prestiji ile yeni kiralamaları Malik lehine daha iyi koşullarla yapmalarıdır. Bu nedenle İNA Analizi doğrultusunda gayrimenkul değeri belirlenirken, sapmaları engelleyebilmek adına bağımsız bölüm m² kira bedelleri ortalama bir değer üzerinden hesaplanmaktadır.

Bağımsız bölümlere ait kira bedelleri, kira artış oranları, kira başlangıç – bitiş tarihleri Müşteri Şirket Yetkililerinden temin edilmiş olup, Müşteri Şirket ve Kiracıları arasında imzalanmış olan sözleşmelerin ticari sır niteliğinde olması nedeni ile detayları raporda sunulmamıştır.

Emsaller doğrultusunda, bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin, gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde m² kira bedelinin **7,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

İNA ANALİZİ (Doğrudan Kapitalizasyon)	
Bina Σ Kapalı Alanı,m²	77.291,25
Kiralalanabilir Ofis + Mağaza Alanların Kira Bedeli, ABD/m ²	7
Σ Kira Geliri, ABD \$/ay	541.039
Σ Kira Geliri, ABD \$/yıl	6.492.465
İskonto Oranı	9,75%
Yıllık Kira Bedeli Artış Oranı	3,0%
Gayrimenkulün Toplam Değeri, ABD \$	96.184.667
Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL	195.726.178

Sonuç olarak, İNA Analizi çerçevesinde değerlendirme konusu ana gayrimenkulün adil piyasa değeri **195.726.178,-TL** (değerleme tarihi itibari ile **96.184.667,-ABD\$**) olarak hesaplanmıştır.

6.8. Gayrimenkulün Kira Bedeli Tespiti

6.8.1. Emsal Yaklaşımıyla Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:

Rapor'un **6.7'nci** bölümünde gerçekleştirilen İNA analizinde detayları verildiği üzere, yapılan emsal araştırmaları sonucunda, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün,

- ✓ Yapısal özellikleri,
- ✓ Kapalı alan bilgileri,
- ✓ Konumu

göz önünde bulundurularak brüt alan üzerinden ortalama m² kira bedelinin **7,-ABD\$/Ay** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Farklı kullanım amacına sahip İş merkezi, AVM, vb. ticari mülklerde kiralamalar,

- ✓ Bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ Mevcut doluluk / boşluk oranı,
- ✓ Kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ Kiralayanın marka değeri,
- ✓ Kiralayanın müşteri potansiyeli,
- ✓ Kapalı alan yanında kullanılan ortak alan (hol, teras, vb.)
- ✓ Konum,
- ✓ Ciro oranı,
- ✓ Kiralama sözleşme tarihi,
- ✓ Müşteri profili,

gibi kriterler doğrultusunda farklılık göstermektedir.

Yaygın uygulama, İş merkezi, AVM, vb ticati mülklerin anchor olarak adlandırılan, marka değeri ve müşteri potansiyeli yüksek firmalarla çok düşük kira bedelleri (hatta belirli süreler için bedelsiz) ile sözleşmeler yapması, oluşturulan ticari mülk prestiji ile yeni kiralamaları Malik lehine daha iyi koşullarla yapmalarıdır. Bu nedenle İNA Analizi doğrultusunda gayrimenkul değeri belirlenirken, sapmaları engelleyebilmek adına bağımsız bölüm m² kira bedelleri ortalama bir değer üzerinden hesaplanmaktadır.

Emsaller doğrultusunda, bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin, gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde m² kira bedelinin **7,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam aylık kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRA BEDELİ TESPİTİ	
Kiralanabilir Σ Alanı, m ²	77.291
Kiralanabilir m2 Kira Bedeli, ABD \$/m ² /ay	7
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	541.037
Aylık Kira Bedeli, TL	1.100.956
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	6.492.444
Yıllık Kira Bedeli, TL	13.211.474

Sonuç olarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde**, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün **kiralanabilir alanlarının** tümünün kiraya verilmesi halinde,

- ✓ Aylık beklenen kira bedeli **1.100.956,-TL** (değerleme tarihi itibari ile **541.037,-ABD\$**)
- ✓ Yıllık beklenen kira bedeli **13.211.474,-TL** (değerleme tarihi itibari ile **6.492.444,-ABD\$**)

olarak hesaplanmıştır.

6.8.2. Değerden Türetme Yaklaşımı İle Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:

- a) Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonucu Bulunan Değerden Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Türetilmesi

Bu yöntemle kira bedeli tespitinde esas alınacak değer olarak, Raporun 6.5'nci bölümünde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile belirlenen **188.735.958,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **92.749.500,-**

ABD\$) tutarındaki değer esas alınmış olup, mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiştir.

Ticari mülklerde, **mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında**, gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının ABD Doları bazlı net bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan iskonto oranı, Rapor'da gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde de belirtildiği üzere, konu gayrimenkul için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

İskonto Oranı	9,75%
Riksiz Getiri Oranı	6,00%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	1,25%

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında, mülklerin geri dönüş süresi **~14,81** yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan **92.749.500,-ABD\$** (değerleme tarihi itibarıyla **188.735.958,-TL**) değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerden Türetme Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Belirlenen Gayrimenkul Değeri, ABD\$	92.749.500
İskonto Oranı	9,75%
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD\$	6.260.591
Yıllık Kira Bedeli, TL	12.739.677
Aylık Kira Bedeli, ABD\$	521.716
Aylık Kira Bedeli, TL	1.061.640

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, Yıllık olarak ABD doları karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, kira bedeli tespitine konu **34 Portal Plaza'da** konumlu olan bağımsız bölümlerin **değerleme tarihi itibarıyla adil (rayiç) kira bedelleri**, gayrimenkullerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak

- ✓ **Aylık toplam 1.061.640,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla **521.716,-ABD\$**)
- ✓ **Yıllık toplam 12.739.677,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla **6.260.591,-ABD\$**)

olarak belirlenmiştir.

b) Ayrıştırma Yöntemi Sonucu Bulunan Değerden Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Türetilmesi

Bu yöntemle kira bedeli tespitinde esas alınacak değer olarak, Raporun 6.5'nci bölümünde, Ayrıştırma Yöntemi ile belirlenen **204.977.900,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla **100.731.191,-ABD\$**) **tutarındaki değer esas alınmış olup**, mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiştir.

Ticari mülklerde, **mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında**, gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının ABD Doları bazlı net bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan iskonto oranı, Rapor'da gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde de belirtildiği üzere, konu gayrimenkul için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

İskonto Oranı	9,75%
Riksiz Getiri Oranı	6,00%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	1,25%

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında, mülklerin geri dönüş süresi **~14,81** yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün Ayrıştırma Yöntemi ile hesaplanan **100.731.191,-ABD\$** (değerleme tarihi itibarıyla **204.977.900,-TL**) değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerden Türetme Yöntemi (Ayrıştırma Yöntemi)	
Ayrıştırma Yöntemi İle Belirlenen Gayrimenkul Değeri, ABD\$	100.731.191
İskonto Oranı	9,75%
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD\$	6.799.355
Yıllık Kira Bedeli, TL	13.836.008
Aylık Kira Bedeli, ABD\$	566.613
Aylık Kira Bedeli, TL	1.153.001

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, yıllık olarak ABD \$ karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, kira bedeli tespitine konu **34 Portal Plaza'da** konumlu olan bağımsız bölümlerin **değerleme tarihi itibariyle adil (rayiç) kira bedelleri,** gayrimenkullerin Ayrıştırma Yöntemi ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak

- ✓ **Aylık toplam 1.153.001,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **566.613,-ABD\$**)
- ✓ **Yıllık toplam 13.836.008,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **6.799.355,-ABD\$**)

olarak belirlenmiştir.

6.8.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin Kira Bedeli Tespiti için Emsal Karşılaştırma ve Değerden Türetme Yöntemleri kullanılmış olup, özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO (YILLIK RAYİÇ KİRA BEDELİ)		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	13.211.474	6.492.444
Değerden Türetme (Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı)	12.739.677	6.260.591
Değerden Türetme (Ayrıştırma Yöntemi)	13.836.008	6.799.355

Gerçekleştirilen rayiç (adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen kira bedellerinin birbiri ile örtüşme gösterdiği,
- ✓ Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, Değerden Türetme Yaklaşımıyla (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) hesaplanan **12.739.677,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **6.260.591,-ABD\$**)'nin **esas alınmasının** uygun olacağı,
- ✓ Bu yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, brüt alan üzerinden **m²/ay** yaklaşık **6,75 ABD \$** ifade ettiği,

kanaatine varılmıştır.

6.8.4. Rayiç Kira Bedelleri ve Mevcut Kira Bedelleri Karşılaştırması :

Müşteri Şirket tarafından iletilen bilgilere göre, değerlendirme konusu ana gayrimenkul, Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. ile yapılan İşletme Sözleşmesi gereği işletilmektedir. Şirket ile yapılan İşletme Sözleşmesi maddelerine göre:

- *İş bu sözleşmenin süresi 01.06.2011 tarihinden itibaren **10 yıl olup, 10 yılın sonunda taraflar bir ay öncesinden sözleşmenin devam etmeyeceğine ilişkin beyanlarını karşı tarafa sunmaz ise sözleşme 5 yıl süreyle otomatik olarak uzayacaktır.***
- ***İşletmeci iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'e ilişkin yapmış olduğu kira sözleşmelerinden elde ettiği gelirin %98'ini Malik'e ödeyecektir.** Ödemeler kira sözleşmelerinde belirtilen kira ödeme dönemlerini takip eden 7 gün içinde Malik'in bildireceği Banka Hesaplarına yapılacaktır.*
- *İşletmeci Sözleşme konusu Gayrimenkul'ün ortak alanlarına ilişkin Güvenlik Hizmeti, Temizlik hizmeti, Aydınlatma, Teknik hizmetlerin devamlılığı için gerekliliklerin yerine getirilmesi gibi hususları masrafları kendisine ait olmak üzere layıkıyla yerine getirecektir.*

Değerleme konusu gayrimenkul, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre toplam brüt **77.291,-m²** kapalı alanlı olup, Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda gayrimenkul ortak alanlar dahil brüt alan üzerinden kiralanmaktadır. Ana gayrimenkulün 2013 yıl sonu itibariyle **%100** doluluk oranına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Şirket'in son durum itibarıyla toplam alan bazında⁵ aylık brüt kira gelirleri, kiralanın alan metrajı, aylık ve yıllık kira bedelleri aşağıda verilmiştir.

100,0%	BİRİM FİYAT TL	AYLIK KİRA TUTARI, TL	YILLIK KİRA TUTARI, TL	BİRİM FİYAT USD	AYLIK KİRA TUTARI, ABD\$	YILLIK KİRA TUTARI, ABD\$
77.291,- m ²	11,82 TL	913.583,42 TL	10.963.001,04 TL	5,72 \$	448.957,40 \$	5.387.488,84 \$

Şirket'in yapmış olduğu **mevcut kiralama bedellerinin, ortalama 5,72 ABD \$/brüt m²/Ay bedelle** olduğu anlaşılmaktadır. Anılan kira bedeli, çeşitli yöntemlerle hesaplanmış adil (rayiç) brüt m²/ay kira bedeli olan **6,75 ABD Doları'ndan daha düşüktür.**

Değerleme konusu ana gayrimenkulün;

- Mevcut kiralama bedellerinin m²'lerine göre ağırlıklı ortalama olarak 3,2 yıl süreyle, kurumsal nitelikleri yüksek yatırımcılara yapılmış olduğu,
- Kiralama bedellerinin döviz, alt kira kontratlarında öngörülen yıllık kira artış oranlarının TL cinsinden (ÜFE+TÜFE)/2, ABD Doları cinsinden ise CPI oranında (Min %3) veya libor+%2 olarak, projeksiyonlarda öngörülenlerden daha yüksek olarak belirlenmiş olduğu,
- Ana gayrimenkulün doluluk oranının %97'ye ulaştığı,

Hususları dikkate alınarak, **mevcut kiralama bedellerinin, emsal değerlere göre düşük kalmakla beraber, kiralama bedellerinin uzun vadeli yapılarak boşluk oranı riskinin azaltılmış olması, bu yolla tam kapasite kullanımının sağlanması sebepleriyle önemli aykırılık teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.**

Ancak, Rapor'un 7.4. bölümünde daha detaylı açıklanacağı üzere, ilgili mevzuat hükümleri gereğince bu hususun **kamuya açıklanması** ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak **ortaklara bilgi verilmesinin** uygun olacağı düşünülmektedir.

6.9. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut durumunun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır.

6.9.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan Maliyet Yaklaşımı analizinde müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.9.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, değerlendirme konusu gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere; gayrimenkul üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

⁵ Müşteri Şirket ve Kiracıları arasında imzalanmış olan sözleşmelerin ticari sır niteliğinde olması nedeni ile detayları raporda sunulmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılacakları hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor’un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım-satımına konu olmuş emsal araştırmalarına **gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Ayrıştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanan gayrimenkulün toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

1) Gayrimenkul Değeri Özet Sunum

ÖZET TABLO (Anagayrimenkul Toplam Değeri)		
	TL	ABD \$
Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı	188.735.958	92.749.500
Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa / Maliyet Yaklaşımı)	204.977.900	100.731.191
Gelirlerin Kapitalizasyonu/İNA Analizi	195.726.178	96.184.667

Sonuç olarak; gayrimenkulün;

- Değerleme konusu ana gayrimenkulün, farklı değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerlerinin birbirlerine yakın ve tutarlı olduğu, ancak örtüşmediği,
- Ayrıştırma Yöntemi sonucu bulunan değer, inşaat maliyetlerinde yaşanan artışa rağmen bu hususların piyasa dinamikleri gereği değerlere yansımaması nedeni ile görece yüksek kaldığı,
- İNA Analiziyle bulunan değer makul sapmalar içerdiği, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile bulunan değer, piyasa dinamiklerini daha iyi yansıtması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini daha az sapmayla temsil edeceği,
- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** esasları çerçevesinde belirlenen **188.735.958,-TL**’nin değerlendirme konusu gayrimenkullerin toplam adil (rayiç) piyasa değeri olarak kabulünün uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

2) Gayrimenkul Kira Değeri Özet Sunum

Değerleme konusu gayrimenkullerin adil /rayiç) kira bedellerinin belirlenmesine yönelik çalışmalarda, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak (değerden türetme) rayiç kira bedeli türetilmiş olup,**

gayrimenkuller için toplam yıllık kira bedeli olarak ulaşılan sonuçlar aşağıda yer almaktadır:

ÖZET TABLO (YILLIK RAYIÇ KİRA BEDELİ)		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	13.211.474	6.492.444
Değerden Türetme (Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı)	12.739.677	6.260.591
Değerden Türetme (Ayrıştırma Yöntemi)	13.836.008	6.799.355

Gerçekleştirilen rayiç(adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen kira bedellerinin birbiri ile örtüşme gösterdiği,
- ✓ Anagayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, Değerden Türetme Yaklaşımıyla (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) hesaplanan **12.739.677,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **6.260.591,- ABD\$**)'nin esas alınmasının uygun olacağı,
- ✓ Bu yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, brüt alan üzerinden **m²/ay** yaklaşık **6,75ABD** Dolarını ifade ettiği,

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu anagayrimenkulün inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, mevzuat gereğince izin ve belgeleri eksiksiz ve tamdır.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerinn G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sonuç olarak,

1. Değerleme konusu gayrimenkullerin, yasal belgelerinin eksiksiz ve tam olduğu tespit edilmiş olup, GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,
2. Ancak, detayları Rapor'un 6.8.4 bölümünde verildiği üzere, mevcut kiralama ortalama bedellerinin, emsal değerlerin altında kalmış olması sebebiyle; Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Ekspertiz Değerinin Kullanılması" başlıklı 37. Maddesinin 2. Fıkrasında (Değişik: Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile) belirtildiği üzere, "Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, beş yıllık dönemler itibari ile kira ekspertiz değerleri bu tebliğin 36. Maddesi kapsamında hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilir ve ekspertiz değerinden düşük kiralama işlemi söz konusu ise, bu durum kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir."

Hükmüne uygun olarak işlemlerin gerçekleştirilmesi gerektiği, Kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)'nin** yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 588 ada, **1 numaralı parselde** kayıtlı, toplam **7 bağımsız bölümden** oluşan ana gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığına tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın,

I. Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere değerlendirme konusu gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

II. Gayrimenkulün toplam adil piyasa değerinin, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;

- **KDV Hariç 188.735.958,00TL**
- **KDV Dahil 222.708.430,44TL**

III. Gayrimenkulün toplam Yıllık Rayiç Kira Bedelinin;

- **KDV Hariç 12.739.677,00TL**
- **KDV Dahil 15.032.818,86TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



Fatma **KOÇ KEŞEN**
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238



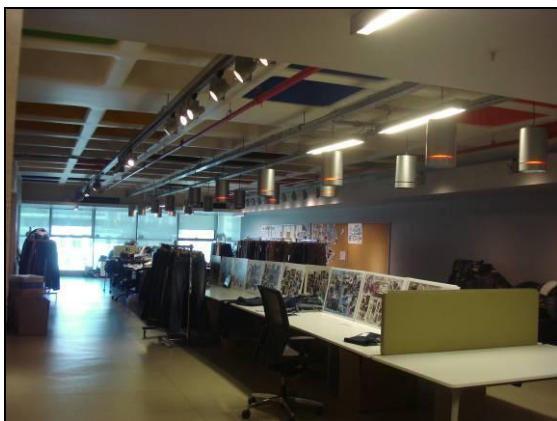
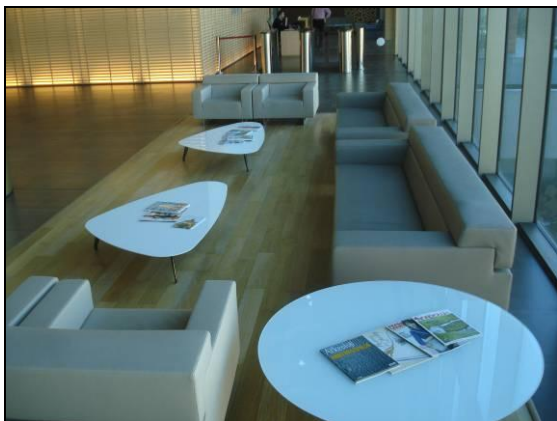
Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **ÖZAK GYO. A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR





EK : 2 : GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGELERİ

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	
İlçesi		BAŞAKŞEHİR		Fotograf	
Mahallesi		KITELLİ-1		Fotograf	
Köyü					
Sokağı					
Mevkii		SULAKDERE		TAPU SENEDİ	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
F2C17A1A	588	1	YEH KATLI B.A.K.ATOLYE BİNASI VE ARSASI	ha	m ² dm ²
Sınırı				Planındadır	
Zemin Sistem No : 4152187					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00	ATOLYE	250/3800	-	1 BODURUM	1
Edinme Sebebi					
Tamamı ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Kurulması ile Edinilmiştir. YÖN PLANI : Yönetim Planı : 21/07/2010					
Sahibi					
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
	993	172	16925		17/02/2011
Cilt No.					Cilt No.
Sahife No.					Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	
İlçesi		BAŞAKŞEHİR		Fotograf	
Mahallesi		KITELLİ-1		Fotograf	
Köyü					
Sokağı					
Mevkii		SULAKDERE		TAPU SENEDİ	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
F2C17A1A	588	1	YEH KATLI B.A.K.ATOLYE BİNASI VE ARSASI	ha	m ² dm ²
Sınırı				Planındadır	
Zemin Sistem No : 4152188					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00	ATOLYE	600/3800	-	4 BODURUM	2
Edinme Sebebi					
Tamamı ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Kurulması ile Edinilmiştir. YÖN PLANI : Yönetim Planı : 21/07/2010					
Sahibi					
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
	1963	172	16925		17/02/2011
Cilt No.					Cilt No.
Sahife No.					Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	
İlçesi		BAŞAKŞEHİR		Fotograf	
Mahallesi		KITELLİ-1		Fotograf	
Köyü					
Sokağı					
Mevkii		SULAKDERE		TAPU SENEDİ	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
F2C17A1A	588	1	YEH KATLI B.A.K.ATOLYE BİNASI VE ARSASI	ha	m ² dm ²
Sınırı				Planındadır	
Zemin Sistem No : 4152189					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00	ATOLYE	500/3800	-	2 BODURUM	3
Edinme Sebebi					
Tamamı ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Kurulması ile Edinilmiştir. YÖN PLANI : Yönetim Planı : 21/07/2010					
Sahibi					
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
	993	172	16925		17/02/2011
Cilt No.					Cilt No.
Sahife No.					Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	
İlçesi		BAŞAKŞEHİR		Fotograf	
Mahallesi		KITELLİ-1		Fotograf	
Köyü					
Sokağı					
Mevkii		SULAKDERE		TAPU SENEDİ	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
F2C17A1A	588	1	YEH KATLI B.A.K.ATOLYE BİNASI VE ARSASI	ha	m ² dm ²
Sınırı				Planındadır	
Zemin Sistem No : 4152190					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00	ATOLYE	500/3800	-	2 BODURUM	4
Edinme Sebebi					
Tamamı ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Kurulması ile Edinilmiştir. YÖN PLANI : Yönetim Planı : 21/07/2010					
Sahibi					
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
	993	172	16925		17/02/2011
Cilt No.					Cilt No.
Sahife No.					Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi BAŞAKŞEHİR		Mahallesi KİTİLLİ-1		Köyü		Sokağı	
Mevkii SÜLAKDERE		Pafta No. 588		Ada No. 1		Parsel No. 1	
Niteliği		Yüzölçümü		ha		m ² d ^m ²	
F2 C17A1A		YEDİ KATLI B A K ATÖLYE BİNASI VE ARSASI		25.371,00 m ²			
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sistem No : 41521191			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No. Kat No. Bağımsız Bim. No.	
0,00		ATÖLYE		300/3000		1/DORUKUM 5	
Edinme Sebebi		TAMAMI ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ADINA KAYITLI İKİ ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA TİCARET ŞİRKETLERİNE AYNI SERMAYE KONSULASI İÇERİMLERİNDEN.		YÖN PLANI :Yönetim Planı : 21/07/2010			
Sahibi		ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sıra No.	
Cilt No.		1903		172		16928	
Sahife No.		17/02/2011					
Sıra No.		Sicil No. 1903		Mühürü		Sahife No.	
Tarih		17/02/2011		17/02/2011			

ANA GAYRİMENKULÜN		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi BAŞAKŞEHİR		Mahallesi KİTİLLİ-1		Köyü		Sokağı	
Mevkii SÜLAKDERE		Pafta No. 588		Ada No. 1		Parsel No. 1	
Niteliği		Yüzölçümü		ha		m ² d ^m ²	
F2 C17A1A		YEDİ KATLI B A K ATÖLYE BİNASI VE ARSASI		25.371,00 m ²			
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sistem No : 41521191			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No. Kat No. Bağımsız Bim. No.	
0,00		ATÖLYE		300/3000		1/DORUKUM 5	
Edinme Sebebi		TAMAMI ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ADINA KAYITLI İKİ ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA TİCARET ŞİRKETLERİNE AYNI SERMAYE KONSULASI İÇERİMLERİNDEN.		YÖN PLANI :Yönetim Planı : 21/07/2010			
Sahibi		ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sıra No.	
Cilt No.		1903		172		16930	
Sahife No.		17/02/2011					
Sıra No.		Sicil No. 1903		Mühürü		Sahife No.	
Tarih		17/02/2011		17/02/2011			

EK : 3 : GAYRİMENKULLERE AİT YAZILI TAPU TAKYİDATLARI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:58:44	2013-23448	20131209-1485-F01203	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	25371,00000 m ²	
Zemin No	41521187	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 5.BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR	Arsa Pay / Payda	250/3800	
Kurum Adı	Başakşehir TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ATÖLYE	
Mahalle / Köy Adı	İKİTELLİ-1 Mahallesi	Mevkii	SULAKDERE	
Cilt / Sayfa No	172 / 16924	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Ada / Parsel	588 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	4 / 4	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23.07.2010 - 7705	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17.2.2011 - 1903		
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılığına 1 tl bedelle)		12.02.2010 - 1414	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 12:02 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 12:02:42	2013-23451	20131209-1485-F01206	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	25371,00000 m ²	
Zemin No	41521188	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 4.BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR	Arsa Pay / Payda	600/3800	
Kurum Adı	Başakşehir TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ATÖLYE	
Mahalle / Köy Adı	İKİTELLİ-1 Mahallesi	Mevkii	SULAKDERE	
Cilt / Sayfa No	172 / 16925	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Ada / Parsel	588 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	4 / 4	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23.07.2010 - 7705	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17.2.2011 - 1903		
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılığına 1 tl bedelle)		12.02.2010 - 1414	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 12:03 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 12:03:40	2013-23452	20131209-1485-F01208	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	25371,00000 m ²	
Zemin No	41521189	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 3.BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR	Arsa Pay / Payda	500/3800	
Kurum Adı	Başakşehir TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ATÖLYE	
Mahalle / Köy Adı	İKİTELLİ-1 Mahallesi	Mevkii	SULAKDERE	
Cilt / Sayfa No	172 / 16926	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Ada / Parsel	588 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	4 / 4	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 21/07/2010			23.07.2010 - 7705	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17.2.2011 - 1903		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle)			12.02.2010 - 1414	
Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 12:03				

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 12:20:02	2013-23453	20131209-1485-F01210	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	25371,00000 m ²	
Zemin No	41521190	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2.BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR	Arsa Pay / Payda	500/3800	
Kurum Adı	Başakşehir TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ATÖLYE	
Mahalle / Köy Adı	İKİTELLİ-1 Mahallesi	Mevkii	SULAKDERE	
Cilt / Sayfa No	172 / 16927	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Ada / Parsel	588 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	4 / 4	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 21/07/2010			23.07.2010 - 7705	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17.2.2011 - 1903		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle)			12.02.2010 - 1414	
Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 12:04				

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 12:20:38	2013-23454	20131209-1485-F01212	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	25371,00000 m ²	
Zemin No	41521191	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1.BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR	Arsa Pay / Payda	500/3800	
Kurum Adı	Başakşehir TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ATÖLYE	
Mahalle / Köy Adı	İKİTELLİ-1 Mahallesi	Mevkii	SULAKDERE	
Cilt / Sayfa No	172 / 16928	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Ada / Parsel	588 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	4 / 4	
Ş/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23.07.2010 - 7705	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17.2.2011 - 1903		
Ş/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle)		12.02.2010 - 1414	

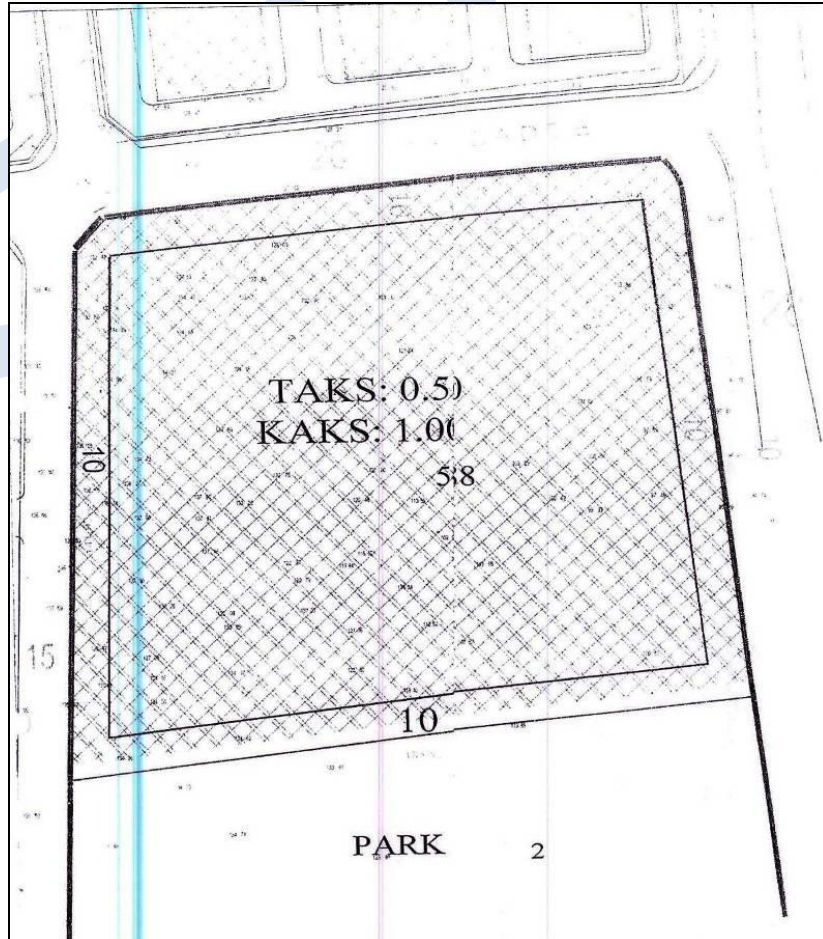
Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 12:04 1


Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 12:21:19	2013-23455	20131209-1485-F01214	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	25371,00000 m ²	
Zemin No	41521192	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 6)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR	Arsa Pay / Payda	1420/3800	
Kurum Adı	Başakşehir TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ATÖLYE	
Mahalle / Köy Adı	İKİTELLİ-1 Mahallesi	Mevkii	SULAKDERE	
Cilt / Sayfa No	172 / 16929	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Ada / Parsel	588 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	4 / 4	
Ş/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23.07.2010 - 7705	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17.2.2011 - 1903		
Ş/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle)		12.02.2010 - 1414	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 12:04 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 12:22:08	2013-23456	20131209-1485-F01217	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	25371,00000 m ²	
Zemin No	41521193	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 6.BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 7)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR	Arsa Pay / Payda	30/3800	
Kurum Adı	Başakşehir TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ATÖLYE	
Mahalle / Köy Adı	İKİTELLİ-1 Mahallesi	Mevkii	SULAKDERE	
Cilt / Sayfa No	172 / 16930	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Ada / Parsel	588 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	4 / 4	
Ş/B/ Açıklama	Malk / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 21/07/2010			23.07.2010 - 7705	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malk	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17.2.2011 - 1903		
Ş/B/ Açıklama	Malk / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle)			12.02.2010 - 1414	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 12:05

EK : 4 : GAYRİMENKULE AİT İMAR DURUM PAFTASI VE PLAN NOTLARI

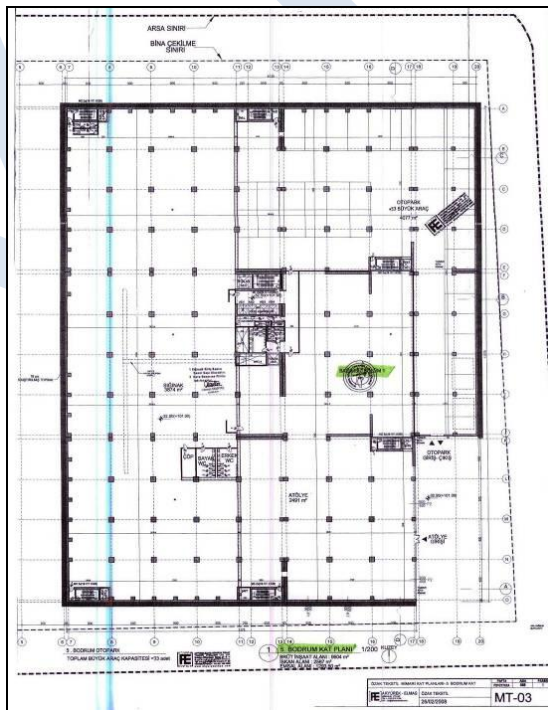
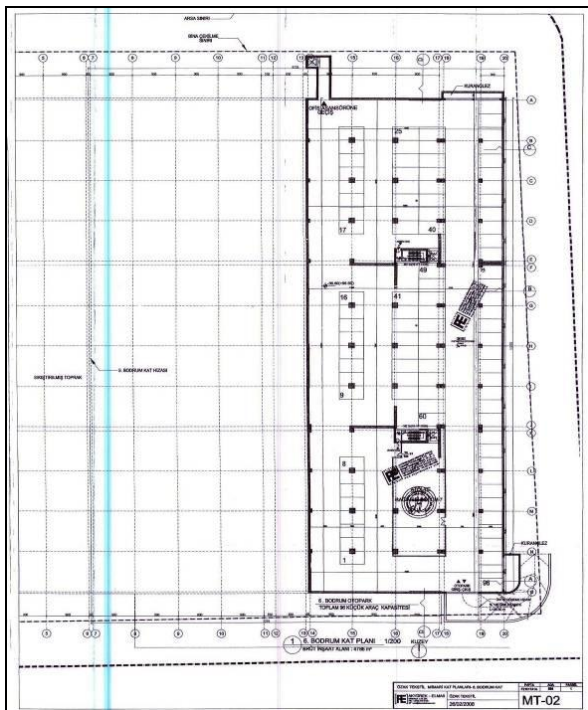
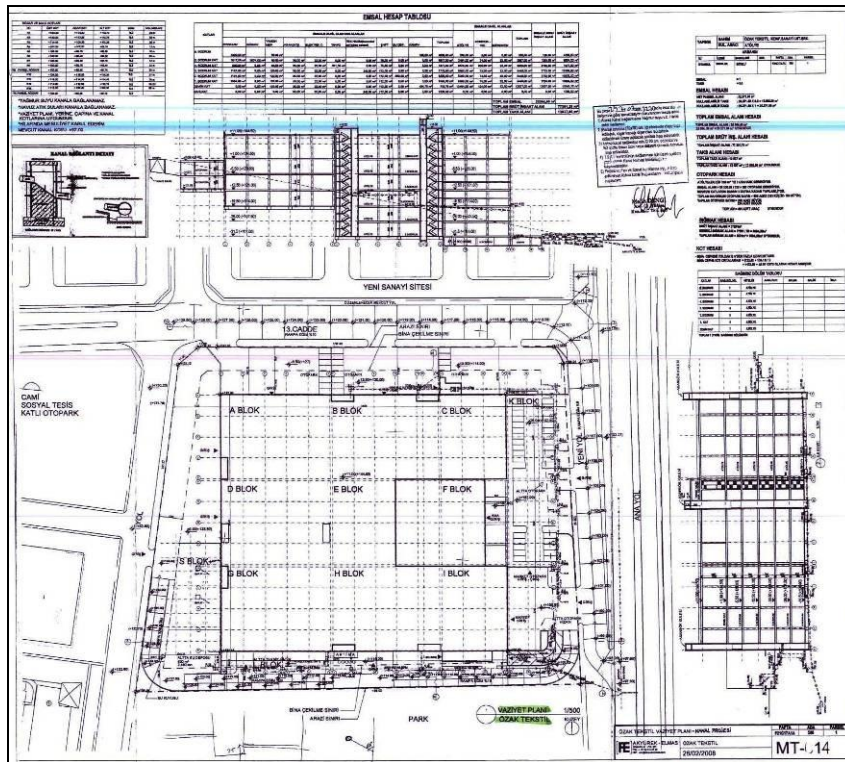
 İSTANBUL İLİ İKTİSADİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI	İsim	AHMET AKBALIK	Bu imar durumuna esas Planda değişiklik olmadığından İmar durumu temdit edilmiştir.			
	Adres	ÖZAK Tekstil Konfeksiyon San. Ve Ltd.Şti	18.11.2013			
Tarih: 24.07.2007	Kayıt tarihi		26.06.2007			
Sayı: 3233	Kayıt no'su	3233/ 555				
<p>İmar durumu ve inşaat şartları mer'i imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş Arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu durumu ile yalnız proje tanzim ettirebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.</p> <p>Proje ile müracaat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğü'nce tasdikli fotoseptik veya kanal projesi, kadastro dan alınacak Aplikasyon (röperli) krokisi, Bölge Müdürlüğü'nden alınacak inşaat istikamet Rölevesi, blok ebatları, ön arka bahçe mesafeleri, tabi zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.</p> <p>Ekte verilen plan notlarının bütün şartları sağlanmadıkça Yapı Ruhsatı verilmez.</p>						
Meri İmar Planı			Plan paftası ektedir.			
Adı	İ.O.S.B.1. ETAP UYGL. İMAR PLANI		Bina Yüksekliği	Kroki	İnşaat nazımı	AYRIK
Tasdik Tarihi	15.11.2002		Bina Derinliği	Kroki	TAKS	0.50
Ölçeği	1/1000		Ön Bahçe Mesafesi	Kroki	KAKS	1.00
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE		Yan Bahçe Mesafesi	Kroki	İfraz Şartları	Yönetmelik
Bölgesi	İKTİSADİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		Arka Bahçe Mesafesi	Kroki		"
Kooperatifi			Kot alınacak Nokta	Yönetmelik	Çatı Katı	Yapılamaz
İmar Pafta no.	F21-c-17-a-1-a F21-c-16-b-2-b					
Kadastral Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	a- Sanayi sahası	X	b) Sosyal tesis alanıdır.
	588	1	25,371.00	c) Kamu Hizmet sahasıdır.		d) Park ve Açık alan park
İmar durumu; kadastral pafta, çap, imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır.						
Kroki ektedir. →						
Saffet ÖZYURT Harita Mühendisi Raporör		Özgül HASDEMİR İnşaat Mühendisi İmar Şefi		Ömer SÜVARI İnşaat Mühendisi Bölge Müdürü V.		
Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Başkan V.				
Recep GÜNEYKAYA Yönetim Kurulu Üyesi		KONAK Yönetim Kurulu Başkan V.				

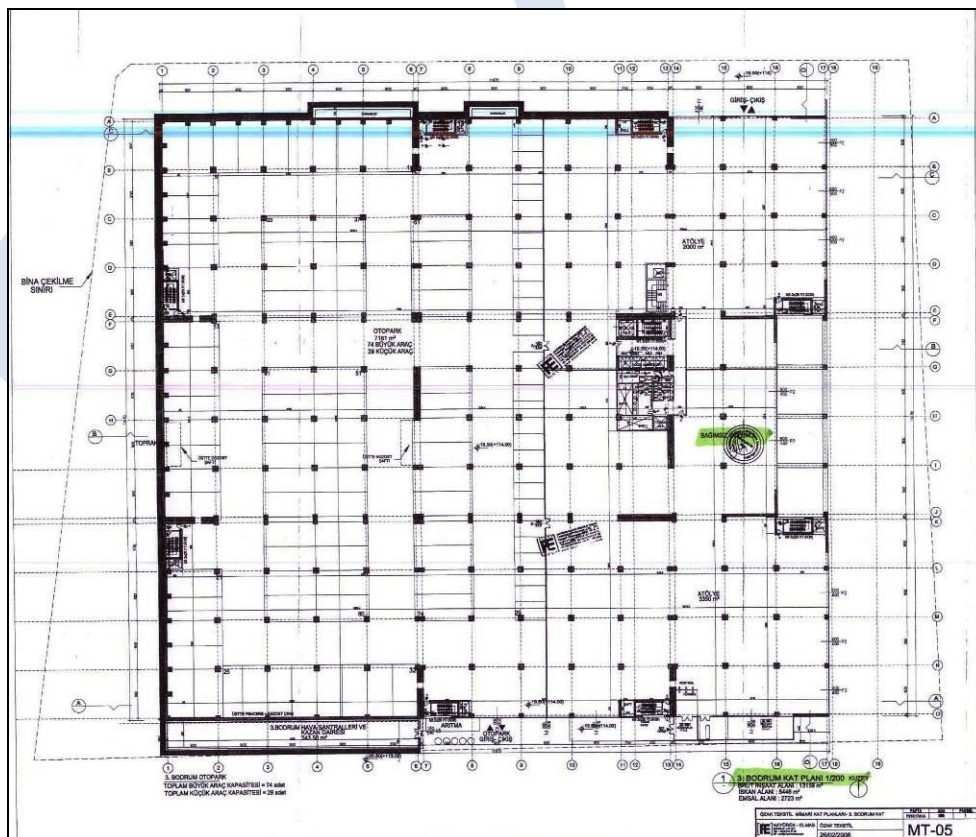
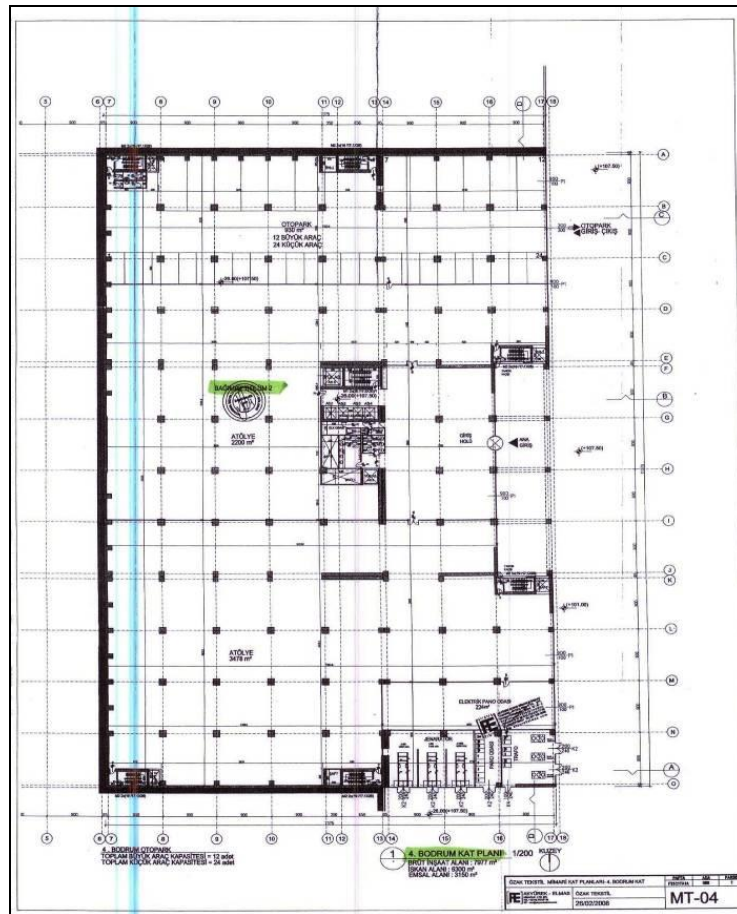
PLAN NOTLARI

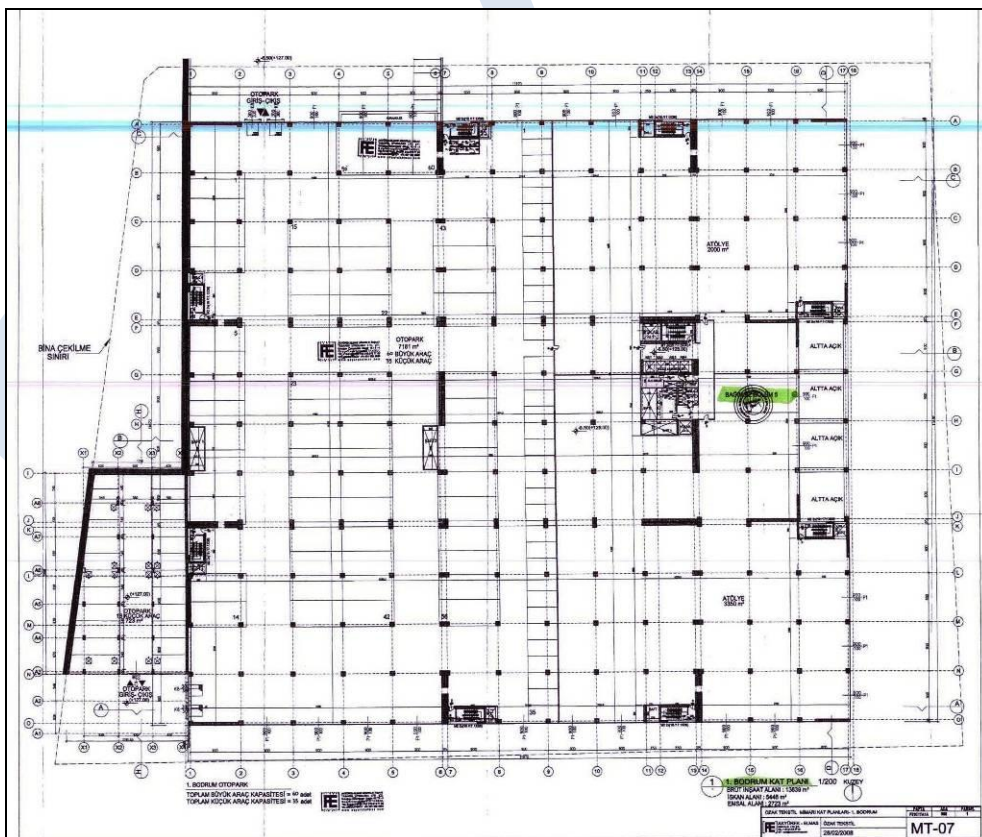
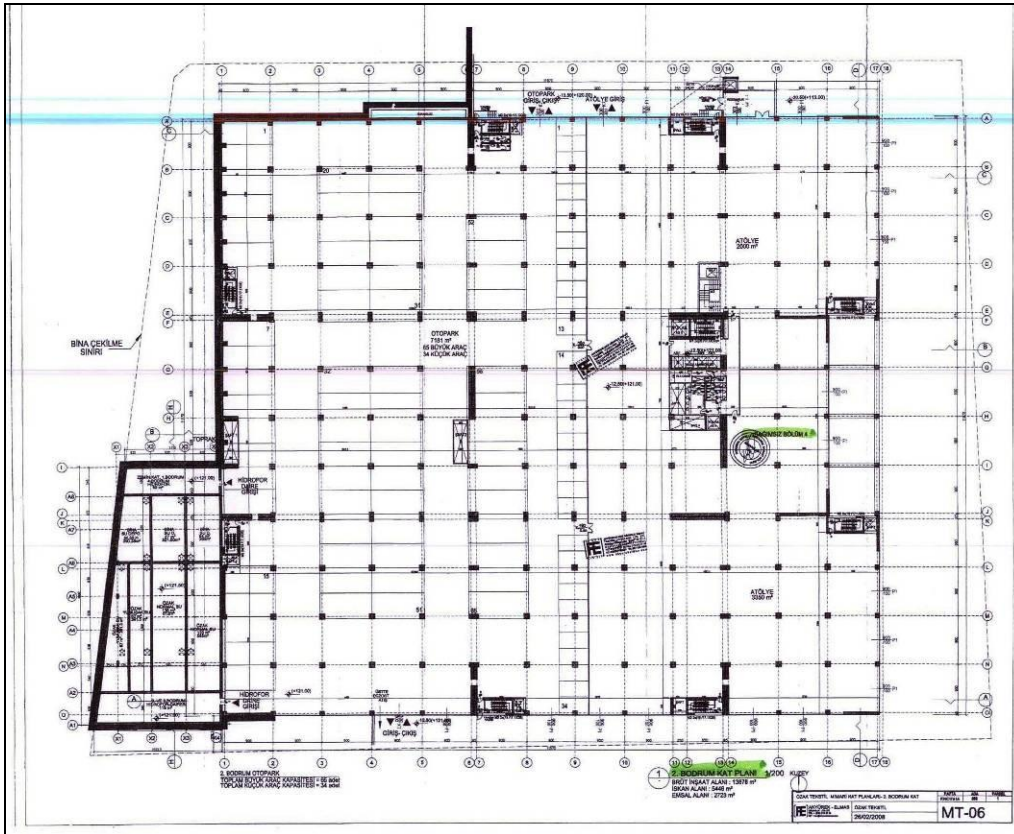
1. Organize Sanayi Bölgesi'ndeki Kamu hizmetlerine ayrılan alanlar, ilgili kuruluşları tarafından O.S.B.'ce tasdikli Avam Projesi'ne uygun olarak yapılacak; ilgili kuruluşa tahsis edilecektir.
2. Sanayi + sosyal tesis + depolama alanlarının evvelece onanmış 1/1000 ölçekli Mevzu İmar Planları'ndaki plan notlarının, bu plandaki notlara aykırı olmayan kısımları için müktesep hakları geçerlidir.
3. Bu planda genişletilen veya yeni açılan yollar nedeni ile onanlı 1/1000 ölçekli Mevzu İmar Planı'na göre atölye, sosyal tesis ve ortak kullanım alanlarındaki yapılar, plan çekme mesafelerini sağlamaması durumunda kendi alanı içinde kalmak kaydıyla korunacaktır.
4. Kooperatiflerin içindeki Sosyal Tesis Alanlarıyla ilgili Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığı proje yapım standartlarını hazırlatarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın onayına sunacaktır. Bu alanlardaki uygulama kooperatifler tarafından Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığına onaylanacak Avam Proje'ye göre yapılacaktır.
5. Organize Sanayi Bölgesi alanında genel plan içinde ve münferit sitelerdeki Kamuya ait alanların altında; merkezi ısıtma, su, elektrik v.b.'lerinin dağıtımı gibi teknik altyapının gerektirdiği kanalların tesisi, irtifak hakkı kurmak suretiyle yapılacaktır.
6. a) Siteler içindeki planda gösterilen katlı otoparkları zorunludur ve yapımı, ilgili kooperatif tarafından gerçekleştirilecektir.
b) Kooperatiflere, sanayi + sosyal tesis + depolama alanı olarak tahsis edilen İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde otopark ihtiyacı kendi parselleri bünyesinde çözülecektir. Zemin altında parselin tamamı ve yapı sistemi müsait ise çatı otopark olarak kullanılabilir. Çatıya çıkış rampaları yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak şartı ile yapılacaktır.
c) Atölye blokları için inşaat alanlarının her 125 m²'sine 1 otopark yeri; sanayi inşaat alanlarının her 200 m²'sine 1 otopark yeri ayrılacaktır. Ön bahçe ve yan bahçelerde de derinliği en az 5m. olan yerler otopark olarak kullanılabilir.
7. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun geçici 5. maddesine göre her kooperatifin bir katılımcı olması nedeniyle kooperatiflerin kadastral sınırları içinde kalan ve bu planda gösterilen site içi yollar, otoparklarını ve yeşil alanlarını isteyen kooperatifler O.S.B.'ye terk edecek; ancak kooperatifler bu alanlarını O.S.B.'ye terk etseler dahi bu alanlar kooperatifin sorumluluğundaki alanlar olup inşa ve bakımları ile ilgili hizmetler kooperatiflerce yapılacaktır. Kooperatiflerin, yeşil alanlar ve yolların bakımlarıyla ilgili sorumluluğu yerine getirip getirmediği konusundaki işlemleri O.S.B. denetlemeye yetkilidir.
8. Site dışı yollar, yeşil alanlar ve kooperatif mülkiyetindeki O.S.B. Ortak Tesislerine ayrılmış alanlar O.S.B.'ye terk edilmeden uygulama yapılamaz. Bu kısımlar O.S.B.'nin tasarrufunda ve sorumluluğundadır.
9. Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
10. Organize Sanayi Bölgesi'ndeki tüm kooperatiflere hizmet verecek Atık Su Arıtma Tesisinin O.S.B.'deki kuruluş, çalışma sistemi ve işleyişi İSKİ Yasası çerçevesinde değerlendirilecektir.
11. O.S.B.'deki kooperatif alanlarında ve müstakil sanayi parsellerinde, kirletici niteliği ilgili Kurum kriterlerini aşanlar; kendi içlerinde ön arıtma tesisi kuracaklardır. İlgili kurumca istenmesi halinde kooperatif siteleri içinde çöp + katı atık projesine göre çöp toplama yeri ayrılacaktır.
12. İkitelli O.S.B. alanında arsa tahsisi yapılan kooperatifler mülkiyet açısından ruhsat alınmadığında 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olmak koşuluyla, inşaat kademeli olarak yapılacaktır.
13. İş Kanunu'nun gerektirdiği sosyal tesisler uygulama sahasında aranacaktır.
14. Uygulama safhasında Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği uygulanacaktır.
15. Blok ebatları şematik olup, emsali geçmeyecektir.
16. Atölye bloklarında enine ve boyuna kademe yapılabilir. Katlı veya kademeli bloklarda h yüksekliği kotun yüksek olduğu yola cepheli atölye'ye göre uygulama yapılacaktır.
17. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 09/09/2002 gün ve 11642 sayılı yazısıyla istenilen Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna ilaveten; her kooperatif kendi sahası içinde parsel bazında zemin etüdü raporu hazırlatacak ve ruhsat veren kurumca (O.S.B.'ce) onaylanacaktır. Mevcut binaların statik ve betonarme hesaplarına esas olan zemin etüt raporu ile yeni hazırlanan raporun farklılığı halinde yapılacak tahkikler sonucu gerekli görülmesi halinde mevcut tesisler için sahipleri tarafından takviye yaptırılacaktır.
18. Kooperatif sahalarıyla ilgili Kamu Kurumlarının (TCK, İSKİ, BEDAŞ vb) görüşleri ruhsat veya iskan aşamasında aranacak önerilen tüm tedbirlere aynen uyulacaktır.
19. Kooperatif sahaları içinden ENH geçen yerlerde BEDAŞ veya ilgili dağıtım şirketleri görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planda gösterilmese dahi ENH'ları için gerekli irtifa hakkı tesis edilecektir.
20. Raylı sistem güzergah geçkisinin fizibilitesi tamamlanarak kesinlik kazandıktan sonra gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
21. Çevre sorunları konusunda ilgili kuruluşlarla belirtilen gerekli önlemler alınacaktır.
22. Kayşaklar şematik olup, kayşak projeleri onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.
23. Belirtilmeyen hususlarda; 4562 sayılı O.S.B. Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri uygulanacaktır.

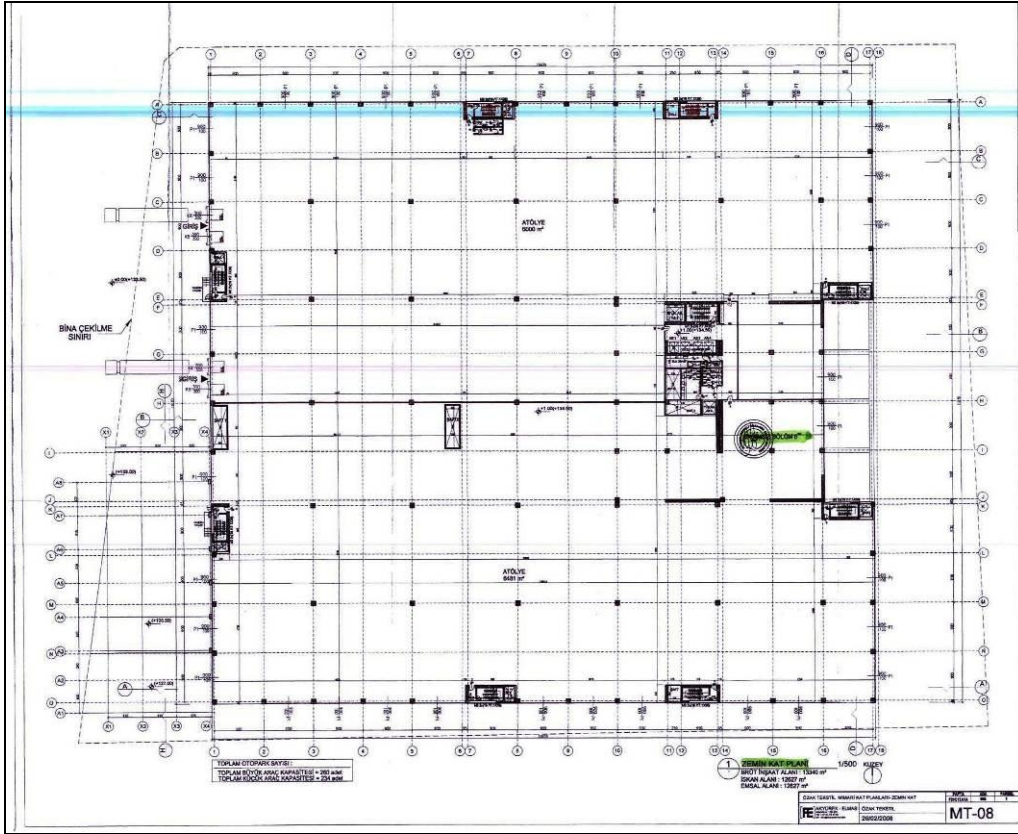
EK : 5 : GAYRİMENKULE AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ															
1. Belgeyi veren kurum İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI				9. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi 02.06.2010		11. Belge no. 2010/008					
2. Belge verilen yapının adresi				12. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İlaave <input type="checkbox"/> 7. Geçici Tes.				8. Tadilat <input checked="" type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Resterasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kull. değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fossep <input type="checkbox"/> 14. Mek. Tes.		15. Elektrik <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. Bitmiş Yapı <input type="checkbox"/>					
İl: İSTANBUL İlçe: BAŞAKŞEHİR				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 18.01.2008				14. İlk yapı ruhsatı no. 2008 / 004		15. Son yapı ruhsatı tarihi 06.08.2008		16. Son yapı ruhsatı no. 2008 / 033			
Bucak: İKİTELLİ				18. Yeniden ruhsat tarihi				19. Tadilat ruhsatı tarihi		20. İmar planı onay tarihi 15.11.2002		21. İmar durumu tarihi 24.07.2007			
Belediye: İKİTELLİ				23. Zemin etüdü onay tarihi 23.11.2007				24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tescil belgesi tarihi 31.05.2010		26. Tapu tescil bilgisi no. 102928944			
Mahalle: İKİTELLİ				27. Tapu tescil belgesi veren kurum Başakşehir Tapu Sic. Müd.				28. Parselasyon planı onay tarihi 05.03.2004		29. Parselin kullanım amacı Sanayi		30. Parselin alanı (m ²) 25371,00			
Meydan, bulvar, cadde, sokak, M. No: adlı:				31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no OZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş.				36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no INT-ER Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi				43. Adı soyadı, unvanı ALİ YILDIRIM (Y. MİMAR)			
Cadde/Sokak tanıtım kodu				32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı DIŞ TİCARET V.D.				37. Oda sicil no				38. Oda sicil durum belge no			
Site adı:				33. Vergi kimlik no 66220775958				39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı GÜNEŞLİ V.D.				40. Vergi kimlik no 4780191288			
3. Parça no F21C17A1A				34. Adres GÖZTEPE MAH. NAMIK KEMAL CAD. KARANFİL SOK. O:68 BAĞCILAR / İSTANBUL				41. Sigorta sicil no				42. Sözleşme no.			
4. Ada no 588				35. İmza				43. Sözleşme no.				44. Yapı müteahhidi yetki belge no.			
5. Parsel no 1				36. İmza				45. Sicile esas adres GÖZTEPE MH. NAMIK KEMAL CD. KARANFİL SK. NO:68 BAĞCILAR / İSTANBUL				46. Sigorta sicil no.			
6. Blok no				37. İmza				47. Sözleşme tarihi				48. Sözleşme no.			
7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no:				38. İmza				49. Adres ÇORAPÇILAR SİTESİ A BLOK NO:18 BASAKSEHIR / İSTANBUL				50. İmza			
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:				39. İmza				51. İmza				52. İmza			
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları				56. Bağımsız bölüm sayısı				57. Yüzölçümü (m ²)				58. Benzer yapı sayısı			
59. Yapıda bağımsız böl. sayısı				60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı				61. Yapının taban alanı (m ²)				62. Yapı inşaat al.			
63. Toplam yapı sayısı				64. Toplam bağımsız bölüm sayısı				65. Toplam konut birimi (daire) sayısı				66. Toplam taban alanı (m ²)			
67. Top yap. inş al.				68. Yapının yol kotu altı kat sayısı				69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				70. Yapının toplam kat sayısı			
71. İlaave kat sayısı				72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)				73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)				74. Yapının toplam yüksekliği (m)			
75. İlaave kat yüksekliği (m)				76. Yapının sınıfı				77. Yapı grubu				78. 1 m ² maliyeti (YTL)			
79. Yapının mal. (YTL)				80. Yapının arsa değeri (YTL)				81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)				82. Form düz. Kis. maliyeti (YTL)			
83. Isıtma Sistemi				84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				85. Sıcak Su Temin Sekli				86. Sıcak Su Yakıt Cinsi			
87. İçmesuyu				88. Atık su				89. Tesisatlar				90. Ortak Kullanım Alanları			
91. Yapının Taşıyıcı Sistemi				92. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				93. Döşeme							
Yapının kısmen kullanılabilmesi mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 7 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.															
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile ilgili Özellikler											
94. Belge tarihi				95. Belge no				96. Blok no				97. Bağımsız bölüm no			
98. Konutun salon dahil oda sayısı				99. Daire sayısı				100. Parke olan daire sayısı				101. Bir dairenin yüzölçümü			









10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından,

- ✓ 16.07.2008-ÖZAKGYO/028/004,
- ✓ 14.10.2010/SvP_10_ÖZAKGYO_REV_04 ve
- ✓ 01.11.2011/SvP_11_ÖZAKGYO_04
- ✓ 13.02.2013/SvP_12_ÖZAKGYO_04 tarih ve numaralı

tarih ve numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.