



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

ÖZ-AK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ – BAĞCILAR İLÇESİ

➤ 3138 ADA – 12 PARSEL

“İŞİSTANBUL34 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	15
4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü.....	17
4.5. İstanbul Ofis Piyasası	19
4.6. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler,	23
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	24
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	24
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,	24
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	25
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	26
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	26
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri.....	26
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri	27
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri.....	27
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	28
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Müşteri Kayıtlarında Bulunan Sözleşmeler	28
5.3.1. Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi.....	28
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	29
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:	29
6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	32
6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	32
6.5. Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı.....	32
6.6. Ayırıştırma (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi.....	34
6.6.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi.....	34
6.6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Maliyet Değerinin Belirlenmesi	35
6.6.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri.....	36
6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi.....	37
6.8. Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedeli Tespiti.....	39
6.8.1. Emsal Yaklaşımıyla Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:	39
6.8.2. Değerden Türetme Yaklaşımı İle Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:	40
6.8.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi	42
6.8.4. Rayiç Kira Bedelleri ve Mevcut Kira Bedelleri Karşılaştırması :	42
6.9. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	43
6.9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	43
6.9.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	43
6.9.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	43
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	44
7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	44
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	45
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
8. SONUÇ.....	46
8.1. Nihai Değer Takdiri	46
9. RAPOR EKLERİ	47
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	76
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	76

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 değerlendirme 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_01

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağcılar Mahallesi, 244DS2D pafta, 3138 ada, **12 parsel** numarasında kayıtlı, 6.586,09 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz ve üzerinde konumlanmış yapının 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

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 05 05; 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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 gayrimenkullerin 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 itibariyle** 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 değerlendirme 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	Uluslar arası Değerleme Standartları
UDU	Uluslar arası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslar arası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslar arası 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, 16.04.2043 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 indirgeme 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 indirgeme 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 indirgeme 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 kullanılabileceğini 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.

Değerlemesi yapılan mülkün, **süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade** piyasada **satılıyormuş 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 bilgili 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 kullanımıdır.**

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 alternatifi 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 takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, **açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla** karşılaştırılır. **İstenen fiyatlar ve verilen teklifler** de dikkate alınabilir.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi 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" dir.

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 değerlendirilmesini 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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran 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 mantığı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı 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 geliştirmenin 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 ilişkilendirmenin 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.

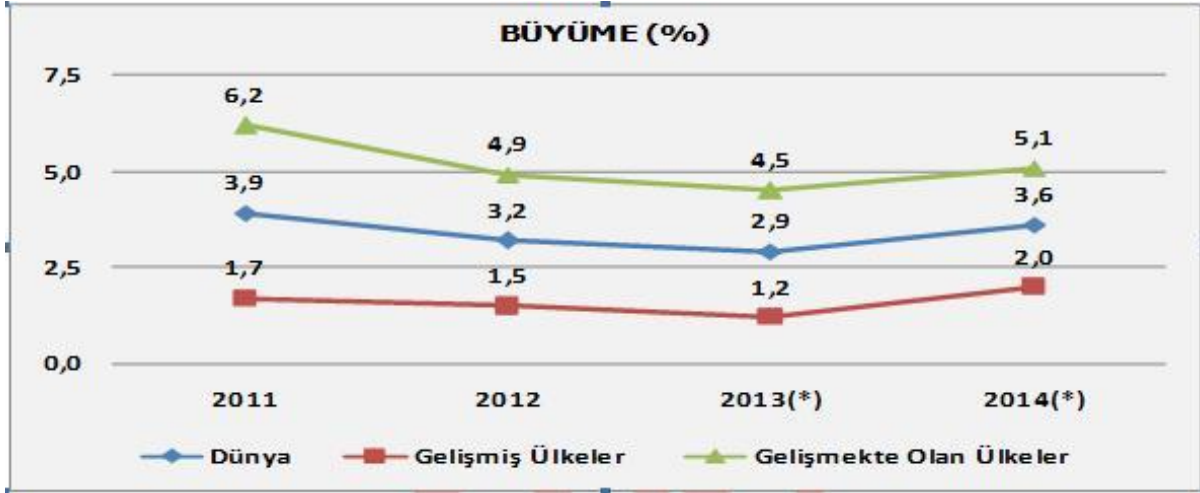
5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan ***arazi kalıntı değeri tekniği*** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal 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

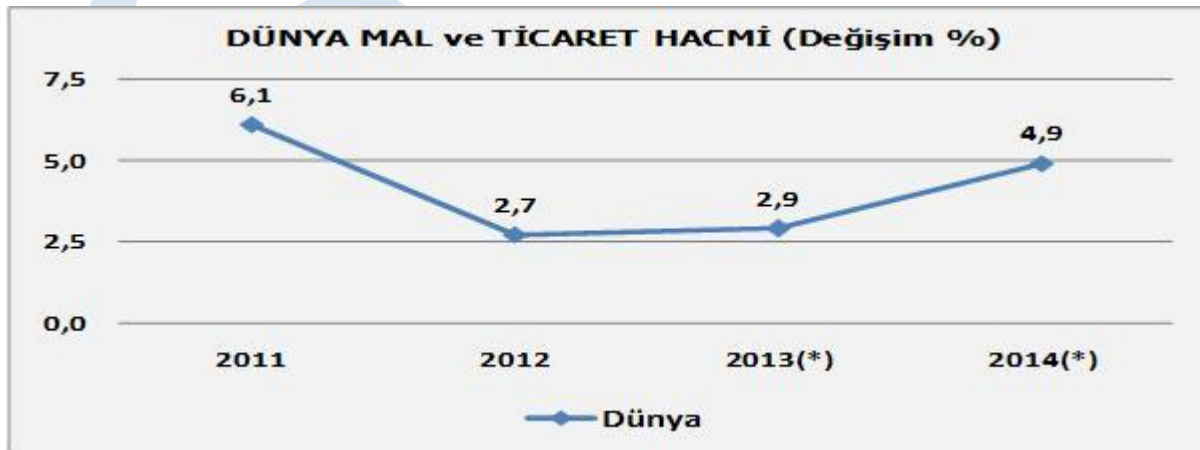
2013 yılının ilk yarısı itibarıyla küresel ekonomide toparlanmanın ılımlı bir seyir izlediği gözlenmektedir. ABD’de büyüme potansiyelin altında seyrederken Avro Bölgesi’nde uzun süreli durgunluğun ardından sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Başlıca gelişmekte olan ülkeler ise daha yavaş büyüme riski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

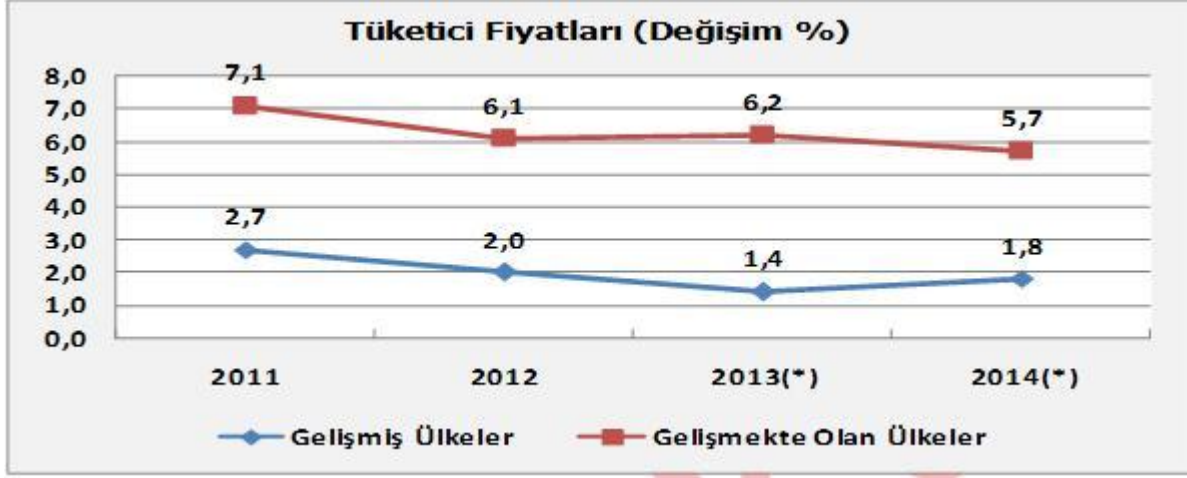
Küresel ekonomi önümüzdeki döneme ilişkin üç temel risk ile karşı karşıyadır. Bunlar; gelişmiş ülkelerde devam eden mali sorunlar, gelişmiş ülkelerde genişletici para politikasından çıkış ve gelişmekte olan ülkelerde yavaşlamadır.



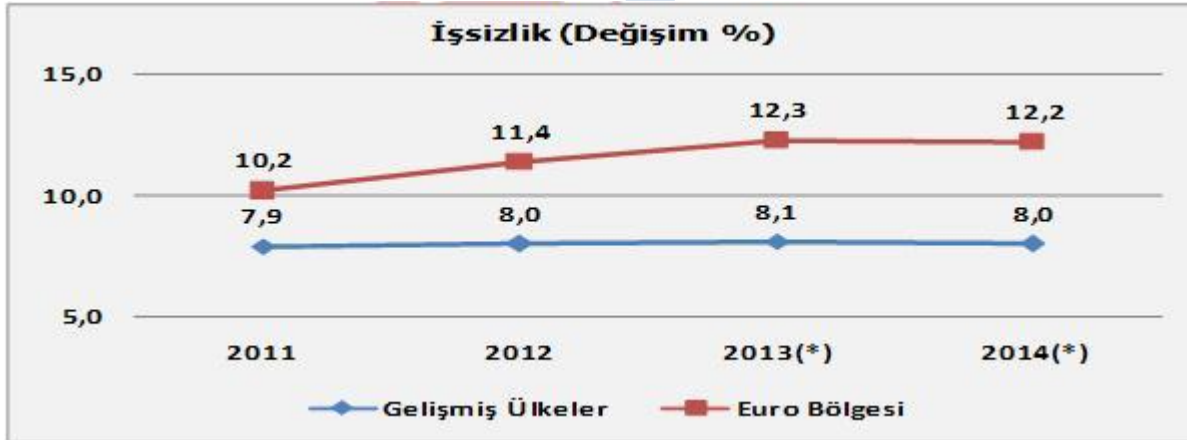
Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

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 tatmin 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 dezenflasyonist 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 etkilenenektir. 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 görünümlü 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	CARİ 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

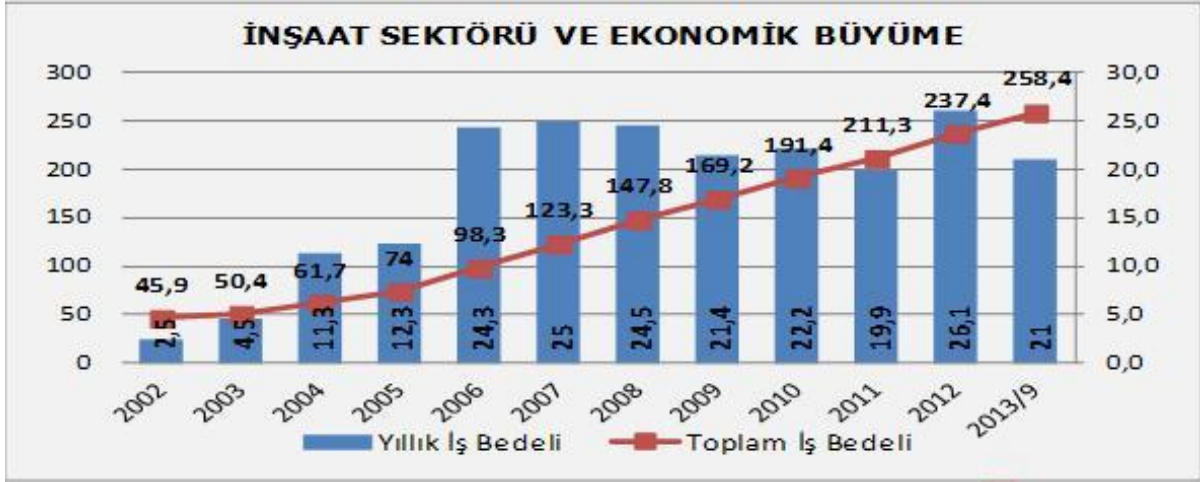
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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 müteakiliyet yasaının çıkarılması ve yabancılar gayrimenkul satışının kolaylaştırılması olmuştur.

YABANCILARIN 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 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

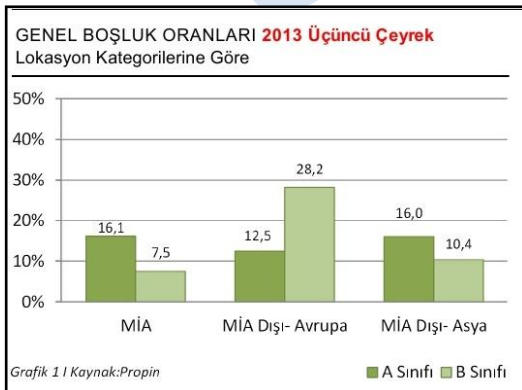
Kaynak: TBB Risk Merkezi, TCMB

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.

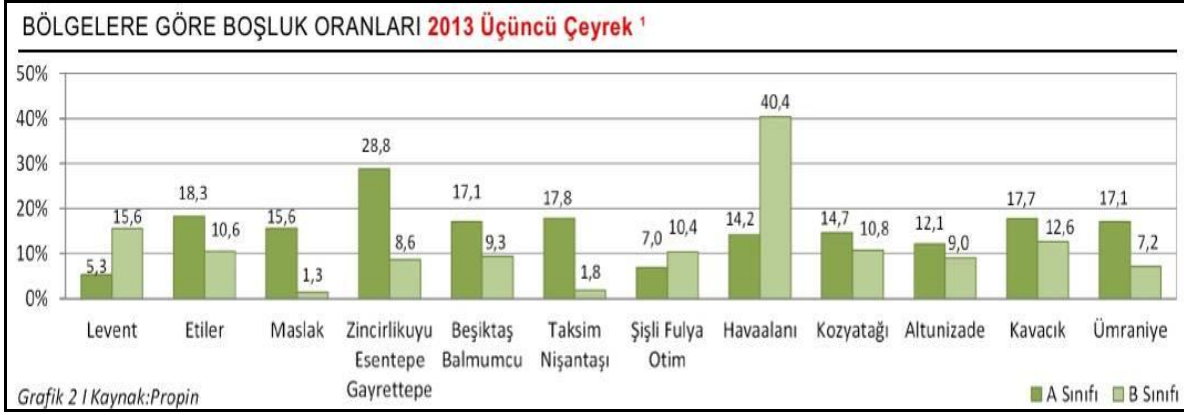
4.5. İstanbul Ofis Piyasası

Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en hareketli alt pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis ihtiyacı ve talebi ile birlikte yeni ofis arzları karşılanmakta ve yeni kiralamarlar (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.



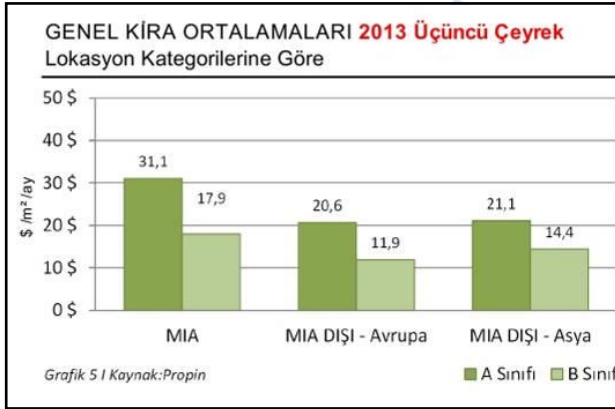
Levent'te A sınıfı boşluk oranları % 5,3 seviyesinde belirlendi. İnşaat halindeki binaların tamamlanmaya başlaması, bölge stokunun ve boşluk oranlarının artmasına sebep oldu.

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 oranları % 17,1 seviyesine çıktı. Bölgede gerçekleşen güncel kiralamalara rağmen boşluk oranlarının artmasına stoktaki artışlar sebep olmuştur.

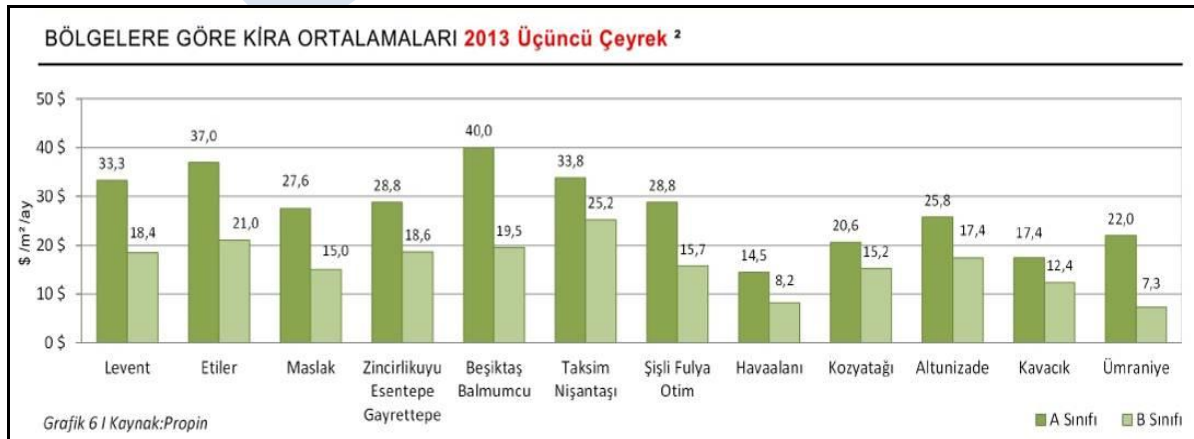
Altunizade'de stoka katılan yeni binalar oldu ve boşluk oranları % 7,7'den % 12,1 seviyesine çıktı.



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.

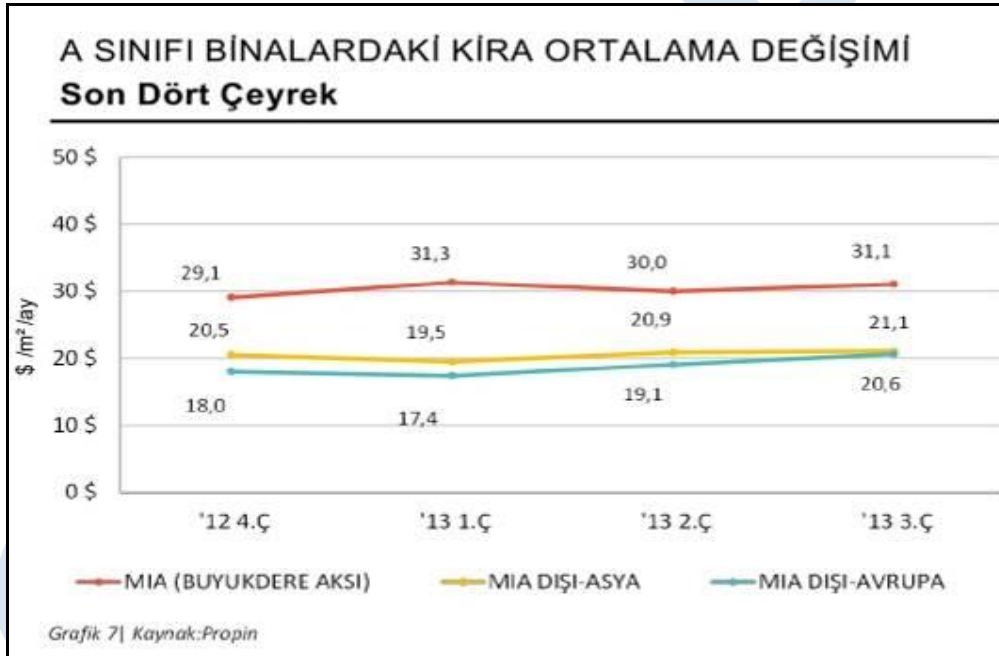
Levent'te A sınıfı binalardaki kira ortalaması 33,3 ABD Doları / m² /ay olarak gözlemlendi. Stoka katılacak yeni binaların liste fiyatı, grafikte görünen bu ortalamadan daha yüksek seviyededir.

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.

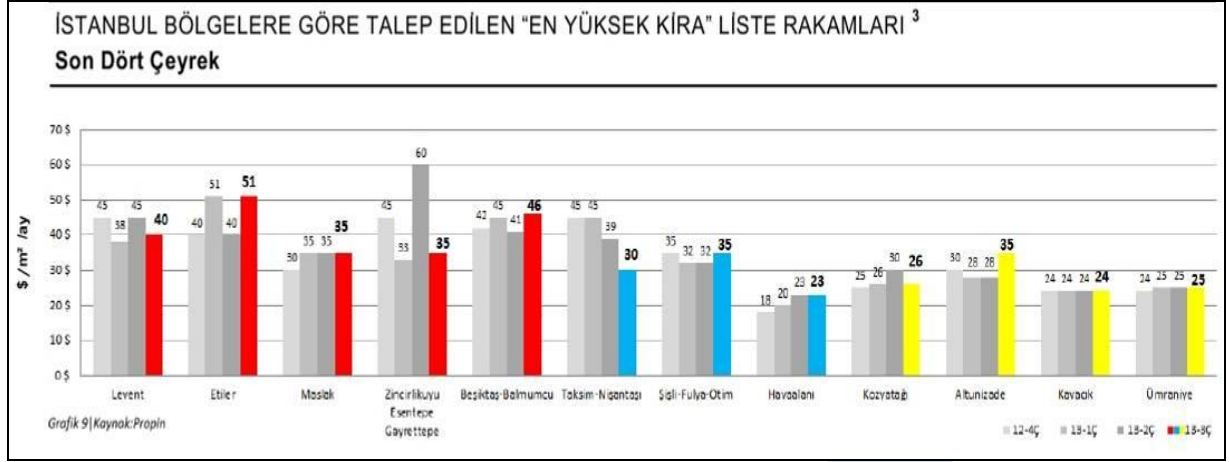


"Lokasyon Kategorileri"ne göre A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının son dört çeyrekteki değişimi yukarıdaki grafikte gösterilmektedir.

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.

4.6. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹,

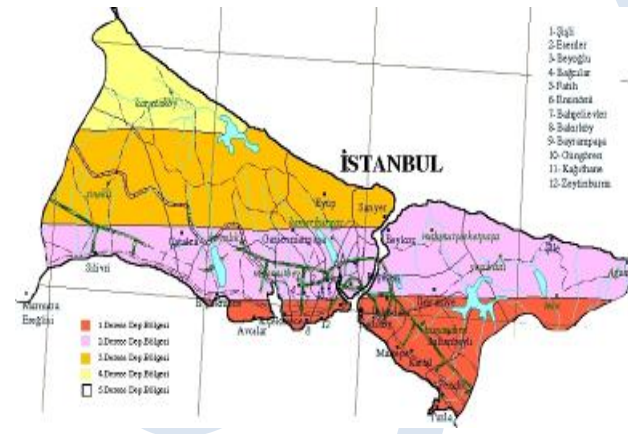
İSTANBUL: Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesinin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak 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.

BAĞCILAR; Bakırköy ilçesine bağlı Bağcılar; Mahmutbey, Kirazlı ve Güneşli semtlerinin birleştirilmesi ve 1992 yılında Bakırköy'den ayrılarak 3806 sayılı yasa ile kurulmuştur. İstanbul İli'nin Avrupa yakasında yer alan Bağcılar İlçesi; Edirne İli'ni, Ankara İli'ne bağlayan, Türkiye'nin en önemli Otobanı, E-80 (TEM) otoyolunun 0-2 güzergahı ile bu güzergahın D-100(eski E-5) Otoyolunun, güneybatı ve kuzey-doğu ekspres bağlantıları arasında bir geçit özelliği taşımaktadır. Bağcılar İlçesinin batısında; Küçükçekmece, kuzeyinde; askeri arazi ve Esenler, doğusunda; Güngören, güneyinde ise Bahçelievler İlçeleri yer almakta olup 22 km² yüzölçümüne sahiptir.



Bağcılar İlçesinin sınırları içinde; İSTOÇ, MASSİT, OTO CENTER gibi iş merkezleri bulunmakta olup tekstil, ayakkabı sektörünün yanında, basın ve medya sektörünün büyük bir kısmı da İlçede faaliyet göstermektedir.

İstanbul İli deprem haritasına göre, Bağcılar İlçesi 2'inci Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre İstanbul-Bağcılar İlçesi nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/İlçe merkezleri		
	Toplam	Erkek	Kadın
Bağcılar	749.024	381.307	367.717
İstanbul	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 GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkul, tapuda İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağcılar Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 244DS2D pafta, 3138 ada, **12 parsel** numarasında kayıtlı, 6.586,09m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlanmış olan "**İş İstanbul 34 Plaza**"dır.



(EK : 1 : Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu ana gayrimenkul; Bağcılar İlçesi, Bağcılar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alt ve orta gelir nüfusu barındıran ve plansız bir gelişme gösteren ilçe, son yıllarda kentsel dönüşüm projeleriyle bir değişim ve gelişim sürecine girmiştir. Güneşli ve Basın Ekspres Yolu etki alanındaki imar parsellerinin 2008 yılında onanan imar planlarıyla "Prestij Hizmet Alanı" lejandı olarak adlandırılmasıyla uluslararası şirketler bölgede yer seçmeye başlamış ve beraberinde birbiri ardına gerçekleşen ofis, otel, alışveriş merkezi, rezidans projeleri bu dönüşüm ve gelişimin tetikleyicisi olmuştur. Son dönemde yapılan büyük siteler (Kuyumcukent, Dış Ticaret Kompleksi gibi) ve tekstil sektörünün outlet mağazaları ile canlılık kazanmıştır.

Mimar Sinan Caddesi'ne yaklaşık 250 metre cepheli konumlanmış olan gayrimenkulün kuzey cephesinde Saray Alüminyum, güney cephesinde ise Oriflame binaları bulunmaktadır.

Gayrimenkulün bazı önemli noktalara kuş uçuşu uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

Atatürk Havalimanı	: ~ 4,-km.	E-5	: ~2,-km.
Metro Gross Market	: ~0,60km.	Mahmutbey TEM Gişeleri	: ~3,-km.
Basın Ekspres Yolu	: ~1,-km.	Taksim	: ~15,-km.

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri



Değerleme konusu gayrimenkul, Bağcılar İlçesi, 12 parsel numarasında Mimar Sinan Caddesi üzerinde konumlanmış İş İstanbul 34 projesidir. Mimari Projesi'ne göre 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere, toplam 13 kattan oluşmakta olup Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre toplam brüt kapalı alanı 26.700 m²'dir. Betonarme sistemde inşa edilmiş olan binanın dış cephesi ısı ve güneş kontrol kaplamalı sliikon cam giydirmedir.

Bina içerisinde ortak alanlar, otoparklar, ofis ve mağazaların elektrik ihtiyacı için jeneratör, yangın ihbar sistemi, binadaki tüm girişler, otopark girişleri, bina çevresi, ofis katlarında merdiven ve asansör önlerinde CCTV kameraları, yangın merdiveni girişlerinde güvenlik için pır dedektörü ve yangın kapılarında ise manyetik kontaklar yer almaktadır. Otopark alanında karbonmonoksit algılama paneli ve dedektörleri ile egzoz havalandırmaları kullanılmıştır. Ofis Katlarının ısıtma & soğutması VRV ve Split klimalarla sağlanmaktadır. Ayrıca binada 300 ton kapasiteli su deposu ve 7 adet asansör mevcuttur.

Binaya giriş; Osmanpaşa Caddesine cepheli A Blok, Mimar Sinan Caddesine cepheli B Blok ve Çeşmealtı Sokağı'na cepheli D blok olmak üzere 3 ana kapıdan sağlanmakta olup, bina A, B, C, D ve E olmak üzere 5 blok olarak tasarlanmıştır. 3. Bodrum kat kısmi olup, binanın sadece E blok kısmını kapsamaktadır. Bu katta sığınak alanı ve 28 araçlık otopark bulunmaktadır. 2. bodrum katta mekanik ve tesisat ile 121 araçlık otopark, 1. Bodrum katta 97 araçlık otopark ve giriş bölümü, zemin katta giriş bölümü ve ofis bölümleri, normal katlarda ise ofisler bulunmaktadır. Ana binaya giriş Fatih Caddesi'nden sağlanmakta olup, kot farkından dolayı 1. Bodrum kattan giriş ise Mimar Sinan Caddesi'nden sağlanmaktadır. Bu sebeple, 1. Bodrum kat, Mimar Sinan Caddesi'ne göre Zemin kat konumunda olup, uygulamada mimari projesinden farklı olarak mağaza/perakende katı olarak düzenlenmiş ve Şirket yetkililerince kiraya verileceği öğrenilmiştir.

Bina girişi, merdiven basamak, rıht ve sahanlıkları seramik kaplamadır. 2. ve 3. bodrum kat otopark alanı olarak kullanılmakta olup, bu katlarda ayrıca tesisat alanları da yer almaktadır.

Binanın batı cephesinde yükselen ofis bloğunun 9, 8, 7, 6, 5 ve 4'üncü normal katları aynı olup brüt 830 m², net 791 m² alana, 3,5 metre kat yüksekliğine sahiptir. Bu normal katlarda ofis+bay bayan WC ve ortak alanlar yer almakta olup, WC hacimlerinin iç dekorasyonu ve kaplamaları tamamlanmış, ofis alanlarının zemin ve duvar kaplamaları ile dekorasyonu yapılmamış kiracı tercihinin bırakılmıştır.

3. Normal kata kadar bina, parselin yapı yaklaşma sınırı boyunca inşa edildiğinden, 3. Normal kattaki ofisler teras alanına açılmakta olup, bu ofisler podyum ofis olarak adlandırılmaktadır. 3. Normal katın brüt alanı 1.313 m², net alanı 791 m²'dir.

2. Normal kattaki ofislerden de teras alanına çıkış mevcuttur. 1 ve 2. Normal katların brüt alanı 2.972 m², zemin kat alanı ise brüt 3.013 m²'dir. Teras alanında cafe/restaurant yer alması planlanmaktadır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Bağcılar
Köyü	: Kirazlı
Pafta No.	: F21C22D2B
Ada No.	: 3138
Parsel No.	: 12
Niteliği	: 3 Bodrum, Zemin Ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Yüzölçümü,m ²	: 6.586,09
İktisap Tarihi	: 13.01.2011
Yevmiye No.	: 823
Malik	: ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti

BAĞIMSIZ BÖLÜM					
Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	Cilt No./Sahife No.
Restaurant	485/6586	-	Zemin	1	221/21857
Konfeksiyon Atölyesi	157/6586	-	Zemin	2	221/21858
Konfeksiyon Atölyesi	610/6586	-	Zemin	3	221/21859
Konfeksiyon Atölyesi	98/6586	-	Zemin	4	221/21860
Konfeksiyon Atölyesi	105/6586	-	Zemin	5	221/21861
Konfeksiyon Atölyesi	155/6586	-	1.Normal	6	221/21862
Konfeksiyon Atölyesi	163/6586	-	1.Normal	7	221/21863
Konfeksiyon Atölyesi	285/6586	-	1.Normal	8	221/21864
Konfeksiyon Atölyesi	818/6586	-	1.Normal	9	221/21865
Konfeksiyon Atölyesi	210/6586	-	2.Normal	10	221/21866
Konfeksiyon Atölyesi	160/6586	-	2.Normal	11	221/21867
Konfeksiyon Atölyesi	365/6586	-	2.Normal	12	221/21868
Konfeksiyon Atölyesi	230/6586	-	3.Normal	13	221/21869
Konfeksiyon Atölyesi	195/6586	-	3.Normal	14	221/21870
Konfeksiyon Atölyesi	230/6586	-	4.Normal	15	221/21871
Konfeksiyon Atölyesi	195/6586	-	4.Normal	16	221/21872
Konfeksiyon Atölyesi	230/6586	-	5.Normal	17	221/21873
Konfeksiyon Atölyesi	195/6586	-	5.Normal	18	221/21874
Konfeksiyon Atölyesi	230/6586	-	6.Normal	19	221/21875
Konfeksiyon Atölyesi	195/6586	-	6.Normal	20	221/21876
Konfeksiyon Atölyesi	230/6586	-	7.Normal	21	221/21877
Konfeksiyon Atölyesi	195/6586	-	7.Normal	22	221/21878
Konfeksiyon Atölyesi	230/6586	-	8.Normal	23	221/21879
Konfeksiyon Atölyesi	195/6586	-	8.Normal	24	221/21880
Konfeksiyon Atölyesi	230/6586	-	9.Normal	25	221/21881
Konfeksiyon Atölyesi	195/6586	-	9.Normal	26	221/21882

(EK: 2 : Gayrimenkule Ait Tapu Belgeleri)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

09.12.2013 ve 10.12.2013 tarihi itibari ile Bağcılar Tapu Müdürlüğü ve Bağcılar Belediye Başkanlığı Planlama ve İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilen hususlar aşağıda sunulmuştur.

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

Söz konusu taşınmazın tamamı **Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi** adına kayıtlı iken

- ✓ 07.07.2010 tarih 13220 yevmiye numarası ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiş olup,

- ✓ 13.01.2011 tarih ve 823 yevmiye numarası ile kat irtifakı işleminden,
- ✓ 14.12.2011 tarih ve 23777 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği işleminden,
tescil edilmiştir.

Sonuç olarak, değerlemeye konu gayrimenkul son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

Aşağıda yer alan takyidat bilgileri, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tümü için geçerlidir.

İrtifak Hanesi: M: Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1.114,-m² kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(TEDAŞ) Lehine İrtifak Hakkı (Başlama Tarih:11/10/2005, Bitiş Tarih:11/10/2005-Süre:-) (11/10/2005 Tarih ve 17162 Yevmiye No)

Beyan Hanesi:

- ✓ Yönetim Planı: 10/01/2011
- ✓ Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.12.2011/23707 Yev.)

Şerh Hanesi: 99,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kire şerhi) (17.03.2010 / 5080 yevmiye no.)

(EK: 3 : Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 15.09.2008 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planına göre; "**Merkezi İş Alanları-1 (MİA-1)**"nda kalmakta olup, plan notlarında değerlendirme konusu parseli ilgilendiren yapılaşma koşulları aşağıda yer almaktadır.

Plan Notları;

Genel Hükümler

- TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki deprem, sığınak, İSKİ, otopark ve İstanbul İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Enerji nakil hatları güzergahında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Yapılaşma Hükümleri

- Planlama alanının tamamında iskan edilen bodrum katlar emsale dahil değildir. Bir veya daha fazla bodrum katı iskan edilen parsellerin otopark ihtiyaçlarının tamamının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.
- Tevhid sonucu oluşan 1.000,-m²'den büyük boş parsellerde yeni oluşacak parselde planda verilen KAKS değeri %30 artırılarak TAKS dahilinde uygulama yapılır.
- Planda verilen bahçe mesafelerine uyulur.

Fonksiyon Alanları

- Merkezi İş Alanları (MİA-1)'nda; İş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi MİA alanlarında yer alan fonksiyonlarla birlikte, çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon vb. iş kolları yer alabilir.
- 1.000,-m² ve daha büyük parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks. **KAKS: 2.00** uygulanır.

Yapı Ruhsatı ve Mimari Proje : Söz konusu parselde ait 19.08.2010/E328 tarih ve numaralı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Gayrimenkule ait 2009/5057 numaralı tadilat projesinin tadilatı olan 16.11.2009 tasdikli mimari projesi incelenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 13.05.2011 tarih ve A002 numaralı, 26.700,-m² alan için alınmış yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Belediyesinden edinilen bilgiye göre; parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir. Parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapı bulunduğundan, bu durum yapıyı etkilememektedir.

(EK : 4 : Gayrimenkule Ait İmar Durum Paftası ve Plan Notları)
(EK : 5 : Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi)
(EK : 6 : Gayrimenkule Ait Mimari Proje/Kat Planları)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün, yapı denetimi **Park Yapı Denetim Ltd. Şti.** tarafından yapılmıştır.

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Müşteri Kayıtlarında Bulunan Sözleşmeler

5.3.1. Gayrimenkullere Ait İşletme Sözleşmesi

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

Gayrimenkul: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, F21C22D2B pafta, 3138 ada, 12 parsel, Osmanpaşa Cd. No:95 Bağcılar /İSTANBUL adresinde bulunan İŞİSTANBUL34 isimli A sınıfı ofis nitelikli binadır.

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 01.07.2012 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 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'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 sigortalıyacaktır.
- 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)** nin 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 değerinin tespitinde 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 muhasebeleştirildiklerinden 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**.

UMS 17'ye Göre Değerlemeler

5.6.1 UMS 17'ye göre kiralanan varlıklar finansal kiralama veya faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılır. Bir kiralama finansal kiralama olarak sınıflandırılmışsa, işletme tarafından bilançosuna kaydedilen aktif ve pasiflerin tutarını belirlemek için varlığın makul değeri gereklidir (UMS 17, paragraf 20).

5.6.2 Arazi ve bina kiralamaları için paragraf 6.5.3'te anlatılan özel kurallar geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkul haricindeki tüm mülklerde finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırma yapabilmek için arazi ve binaların ayrı düşünülmesi gerekmektedir.

5.6.3 UMS 40, bir kiracının elindeki yatırım amaçlı gayrimenkulü başka diğer özel kurallara tabi olması şartı ile UMS 17'ye göre finansal kiralama olarak hesaba alınmasına olanak vermektedir. Birincisi, arazi ve binalar arasında bir tahsis yapılmamaktadır. İkincisi, makul değer kiralamaya göre kiracının gelecekteki yükümlülüklerine tabi olan bir değer olarak kabul edilmektedir.

5.6.4 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), UMS 17, paragraf 20'ye göre kiralanan varlıkların makul değerinin belirlenmesi şartının *Pazar Değerinin* rapor edildiği her olayda yerine getirilmiş olduğunu düşünmektedir. Gayrimenkul kiralamaları için bu, kiracının sahip olduğu kiralama hakkının *Pazar Değeridir*. Diğer varlıkların kiralananmasında, yükümlülük ayrı kaydedildiği için bu normal olarak üzerinde kiralama yükümlülüğü olmayan varlığın *Pazar Değeridir*.

UMS 17 - Kiralanan Maddi Duran Varlıklar

6.6.1. UMS 17 kira yoluyla tutulmuş varlıkların muhasebesi ile ilgilenir. Bütün kiralama faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olarak sınıflandırılması gerekir (Bkz. yukarıdaki paragraf 5.6.1 ve Ek – A). Bir finansal kiralama kiracının bilançosuna aktif ve varlığın makul değerine eşit tutarda pasif olarak kaydedilir, ancak bu tutar daha düşükse, kira sözleşmesinin yapıldığı zamanda tespit edilen asgari kira ödemelerinin o anki değeri üzerinden kaydedilirler. Başlangıçta kiracının karşıladığı herhangi bir doğrudan maliyet bir varlık olarak kabul edilen tutara ilave edilir.

6.6.2. Kiracı tarafından varlığın UMS 17'ye uygun olarak finansal tablolara alınabilmesi için Değerleme Uzmanının kiralama sözleşmesinin yapıldığı tarihteki makul değeri belirtmesi gerekli olabilir.

6.6.3. Arazi ve bina kiralamalarında özel hükümler geçerlidir. UMS 17 paragraf 14'de şöyle denilmektedir:

"normal olarak arazinin sınırsız bir ekonomik ömre sahip olması özelliği nedeniyle.....bir arazi kiralaması faaliyet kiralaması olacaktır". Kiralananın arazi ve bina olduğu durumlarda kiralama tasnifi maksadıyla bu unsurlar ayrı ayrı dikkate alınmalıdır (UMS 17, paragraf 15). Gayrimenkul kiralamalarının çoğu kiracıya arazi ve binayı işgal etme hakkı tanımaktadır, ancak bu iki unsur üzerindeki haklar kiralama süresinin sonunda kiralayana geri döner. Eğer kiracı binaya bakmak ve kiralayana iyi tamir görmüş vaziyette geri vermek zorunda ise her iki unsurun da doğru olarak faaliyet kiralaması olarak tasnif edilmesi olası olacaktır (Bkz. Ek-A). Eğer her iki unsurun da aynı sınıflandırmayı paylaştığı düşünülüyorsa, asgari kira ödemeleri (başlangıçtaki ana para ödemesi de dahil) kiralama sözleşmesinin yapıldığı anda iki unsurun kiracının kiralamadan doğan haklarının göreceli makul değerlerine oransal olarak arazi ve bina arasında paylaşılır. Eğer kira ödemeleri güvenli bir şekilde paylaşırılamıyorsa, her iki unsurun da faaliyet kiralaması olduğunun açık olmaması halinde tüm kiralama bir finansal kiralama olarak görülür (UMS 17, paragraf 16). Kiracının hakkının bir yatırım amaçlı gayrimenkul olarak hesaba alındığı durumda bu paylaştırmaya gerek yoktur (UMS 17, paragraf 18).

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme ve Kira Bedeli tespit çalışmalarında;

- **TMS:16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen gayrimenkul değeri** "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 17** kira yoluyla tutulmuş varlıkların muhasebesi ile ilgili olarak herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **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 düşülmüştür**. 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 gayrimenkule 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 Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkullerin **arsa ve toplam (yapı + arsa)** değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/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 **gayrimenkullerin toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Ayrıştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanan gayrimenkullerin 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. **Ulaşılan sonuçlar aşağıda yer almaktadır:**

6.5. Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı

Gayrimenkullerin konumlandığı bölge ve yakın çevresinde izlenen emsal karşılaştırma yöntemi dahilinde, konu gayrimenkule benzer nitelikli emsal mülkler dikkate alınmıştır. Buna göre, brüt kullanım alanı, konum, cephe, manzara, kullanım fonksiyonu (büro/ofis ve dükkan/mağaza) vb. kriterler ışığında belirlenen emsal mülklere ait veriler aşağıda sunulmuştur.

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	EMSAL BEDELİ				
		TL	TL/m ²	ABD \$	ABD \$/m ²	
Emsal 1	Evren Mah. Basınekspres yoluna cepheli, 4,5 katlı plaza satılıktır.	3.600	18.314.100	5.087	9.000.000	2.500
Emsal 2	Gülbahar Caddesine yakın, Güvenli Sok.'ta yer alan, konu mülke ~2 km mesafedeki, 5 kattan oluşan toplam 590,-m ² kapalı alanlı yeni bina satılıktır.	590	1.400.000	2.373	687.994	1.166
Emsal 3	Güneşli meydan'da yer alan, 850,-m ² arsa üzerinde konumlu, 500,-m ² oturumlu, 2 bodrum+zemin+3 normal +çatı katından oluşan toplam 3.200,-m ² kapalı alanlı bina satılıktır.	3.200	12.209.400	3.815	6.000.000	1.875
Emsal 4	Konu gayrimenkule ~1,5 km mesafede, Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 2.000,-m ² kapalı alanlı, 7 katlı, yeni yapılmış, iskanlı, kiracılı bina satılıktır.	2.000	6.104.700	3.052	3.000.000	1.500
Emsal 5	Konu gayrimenkule ~400 m mesafede, Yalçın Koreş Caddesi üzerinde yer alan, 6 katlı, 3.000,-m ² kapalı alanlı bina satılıktır.	3.000	11.395.440	3.798	5.600.000	1.867

Yukarıda yer alan emsallerin irdeelenmesi sonucunda;

- ✓ Bağlar-Güneşli –Evren Mahalleleri’nde yer alan dükkan/mağaza/binaların m² satış değerlerinin konum, cephe, yapısal özellik, yapı yaşı gibi kriterleri doğrultusunda farklılık gösterdiği,
 - Basın Ekspres Caddesi üzerinde yer alan dükkan/mağaza/binaların m² satış bedelleri **2.500,-ABD\$ ile 3.000,-ABD\$** aralığında değiştiği,
 - Basın Ekspres Caddesi’ne kıyasla daha alt kademe arterlerde konumlu dükkan/mağaza/binaların m² satış bedellerinin **1.166,-ABD\$ ile 1.875,-ABD\$** aralığında değiştiği,
- ✓ Emsal 1’de yer alan gayrimenkulün Basın Ekspres Caddesine cepheli olması nedeni ile yüksek bedelden satışa konu edildiği, ancak uzun süredir satışta olduğu,
- ✓ Emsal 2’de yer alan gayrimenkulün Gülbahar Caddesine ve konu mülke yakın konumlu ve küçük metrajlı olduğu,
- ✓ Emsal 3’de yer alan gayrimenkulün Güneşli Meydan’da bankaların bulunduğu bölgede konumlu ve uzun süredir satışta olduğu,
- ✓ Emsal 4’de yer alan gayrimenkulün Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu ve iskanlı yapı olduğu,
- ✓ Emsal 5’de yer alan gayrimenkulün Yalçın Koreş Caddesi üzerinde konumlu olduğu,
- Emsal mülklerin ortalamasının (Emsal 1’de yer alan gayrimenkul Basın Ekspres Yoluna cepheli olduğu için ortalama dışı tutulmuştur.) **1.602,-ABD\$** olduğu,
- ✓ Emsal 1, 2 ve 3’de yer alan gayrimenkullerin 1 yıldan uzun süredir satışa konu olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün;

- Gerek mimari, gerek inşaat malzemesi açısından **yer aldığı bölgedeki binalara göre daha üstün özelliklere sahip olduğu,**
- Kullanım fonksiyonu dikkate alınarak optimum kullanım alanlarının yaratılmış olması,
- Ulaşılabilirlik açısından güçlü bir konumda yer alması,
- **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**

gibi durum ve tespitler dikkate alınarak, değerlendirme konusu gayrimenkulün emsallerine göre yapısal üstünlüklerine rağmen, bir bütün olarak satılması halinde m² emsal değerinin **1.600,-ABD\$/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim emsal değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Toplam (Arsa+Yapı) Değerin Tespiti	
Gayrimenkulün Σ Kapalı Alanı, m ²	26.700
m ² Birim Değer, ABD\$/m ²	1.600
Gayrimenkulün Σ Değeri, ABD\$	42.720.000
ABD \$ / TL	2,0349
Gayrimenkulün Σ Değeri,TL	86.930.928

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam (arsa+yapı) adil piyasa değerinin **86.930.928,-TL (değerleme tarihi itibari ile 42.720.000,-ABD \$)** olduğu kanaatine varılmıştır.

6.6. Ayrıştırma (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi

Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün **Arsa Değeri** ve **Yapı Değeri** (hipotetik olarak) ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.Bu yöntemde;

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma 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 değerlemesi yapılan **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaktadır.

6.6.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş / fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık **arsa emsalleri** araştırılmış olup, yapılan araştırmaların değerlendirmeleri aşağıda sunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	Yüzölçüm, m ²	EMSAL BEDELİ				
		TL	TL/m ²	ABD\$	ABD\$/m ²	
Emsal 1 Basın Ekspres Yoluna cepheli, TEM'e yakın, MİA İmarlı, 5.600,-m ² yüzölçümlü Emsal:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	5.600	37.792.820	6.749	18.572.323	3.316	
Emsal 2 Gülbahar Caddesi cepheli, 3.000,-m ² yüzölçümlü, MİA imarlı, Emsal:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	3.000	13.226.850	4.409	6.500.000	2.167	
Emsal 3 Gayrimenkule ~500 m mesafede, Osman Paşa Caddesi üzerinde konumlu, 1.784,-m ² brüt, 1.350,-m ² net yüzölçümlü, MİA 1 imarlı, Emsali:2,TAKS:0,50 olan arsa satılıktır.	1.350	7.122.150	5.276	3.500.000	2.593	
Emsal 4 Konu mülke yakın konumlu, 3.000,-m ² yüzölçümlü, MİA imarlı, Emsali:2 olan arsa satılıktır.	3.000	16.279.200	5.426	8.000.000	2.667	

Yukarıdaki tabloda sunulan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Değerleme konusu gayrimenkullerle benzer yapılaşma haklarına sahip olan taşınmazların konum ve cephe kriterlerine göre birim deklare satış bedellerinin değişkenlik gösterdiği,
- Bölgede Ticari İmarlı arsaların farklı başlıklar ve yapı şartlarına sahip olduğu gözlenmiş olup, bulunan emsaller **MİA (Merkezi İş Alanı) ve MİA 1 (Merkezi İş Alanı 1) alanlarında kaldığı,**

Bu alanlarda yapılaşma hakları genel olarak benzerlik göstermekle birlikte aşağıdaki gibi olduğu;

- o 1.000,-m²'den büyük parsellerde yapılaşma hakkı E:2,0
- o 1.000,-m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, İ-4, B-4 gibi) uygulanır.

- **Merkezi İş Alanında (MIA)**, "iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir"
 - **Merkezi İş Alanları 1'de**, "MIA alanlarında yer alan fonksiyonlarla birlikte çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil konfeksiyon v.b iş kolları yer alabilir"
- Gayrimenkullere yakın konumlu emsal arsaların m² emsal bedellerinin **2.167,-ABD\$** ile **3.316,-ABD\$** aralığında olduğu,
 - Emsal 1 ve 2'de yer alan arsaların bir yıldan uzun süredir satışa konu oldukları,
 - Emsal 1'de yer alan gayrimenkulün Basın Ekspres Yoluna cephe olması nedeni ile yüksek bedelden satışa sunulduğu,
 - Emsal 3'de yer alan arsaların Osman Paşa Caddesi üzerinde konumlu olduğu, 1.784,-m² brüt, 1.350,-m² net alana sahip olduğu,
 - Emsallerin ortalamasının **2.475,-ABD\$** olduğu, (Emsal 1'de yer alan gayrimenkul Basın Ekspres Yoluna cephe olduğu için ortalama dışı tutulmuştur.)
 - Arsaların yüzölçümü büyüdükçe, m² birim satış fiyatında arttığı,
 - İmar plan uygulamalarıyla, bölgeye kazandırılan yeni kent kimliği ile "Turizm ve Finans Merkezi" olma yolunda bir süreç başladığı ve bölgenin kentsel rant dinamiğinin harekete geçtiği, yakın zamanda gerçekleşen bu hareketlenmenin arsa fiyatlarına da aynı oranda yansdığı,
- tespit edilmiştir.

Yukarıda ki tespitler ışığında, değerlendirme konusu **12 numaralı parselin**,

- ✓ Basın Ekspres Yolu'na yakın konumu ve doğrudan bağlantılı olması,
- ✓ Ana cadde üzerinde yer alması,
- ✓ Bölgeye kazandırılan yeni kent kimliği ve yükselen kentsel rant dinamiği,
- ✓ **Son 1 yıl içinde dolar kurunda yaşanan artış,**
- ✓ **Dolar kurunda yaşanan artışın piyasalara yansımalarının yavaş gerçekleşiyor olmasına rağmen emsallere göre daha nitelikli konumu da dikkate alınarak,**

Değerlemeye esas parsel m² emsal değerinin **2.500,-ABD\$/m²** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu birim emsal değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Arsa Değerin Tespiti	
Parsel Alanı, m ²	6.586,09
m ² Birim Değeri, ABD \$	2.500
Σ Arsa Değeri, ABD \$	16.465.225
ABD \$/TL	2,0349
Σ Arsa Değeri, TL	33.505.086

Sonuç olarak, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu **12 numaralı parselin adil (rayiç) piyasa** değeri **33.505.086,-TL** (Değerleme tarihi itibarı ile 16.465.225,-ABD \$) olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Maliyet Değerinin Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkulün çok katlı yapısı, inşai kalitesi ve A sınıfı ofis kategorisinde olduğu dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlar doğrultusunda yeniden yapım maliyeti hesaplanmıştır.

- **Ofis-Mağaza yapı maliyeti**, 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için Lüks inşaat birim maliyeti olan **1.875,35 TL/m²** esas alınmış,
- **Ortak Alan / Otopark yapı maliyeti**, 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, bina genel özellikleri dikkate alınarak Çelik Karkas, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için 1.sınıf İnşaat birim maliyeti olarak **1.282,49TL/ m²** esas alınmış,
- Hesaplanan Bina Yapım Maliyetine Mimari ve Mühendislik Bedeli, Koordinasyon, Genel ve Diğer Giderler bedeli ilave edilmiştir.

- 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 bedeli düşülerek gayrimenkulün bugünkü yapı değeri hesaplanmıştır.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,04
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,04
Kordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4ü oranında varsayılmıştır.		
Diğer Maliyetler	:	0,05
Muhtelif giderler, toplam inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 5'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	26.700
Ofis + Mağaza Alanı, m²(*)	19.559
m ² Birim Maliyet,TL	1.875,35
1-Ofis + Mağaza Alanı Yapım Maliyeti,TL	36.679.971
Ortak Alan, m²(**)	7.141
m ² Birim Maliyet,TL	1.282,49
2-Ortak Alan Yapım Maliyeti,TL	9.158.261
Σ Bina Yeniden Yapım Maliyeti, TL (1+2)	45.838.232
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	1.833.529,27
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti,TL	1.906.870,44
Diğer Maliyetler, TL	2.478.931,57
Σ Bina Giydirilmiş Yeniden Yapım Maliyeti, TL (1+2)	52.057.563
Yıpranma Oranı, %	0,04
Yıpranma Bedeli, TL	2.082.303
Σ Bina Bugünkü Yapı Değeri, TL	49.975.261
ABD \$/TL	2,0349
Σ Bina Bugünkü Yapı Değeri, ABD \$	24.559.074

(*) 1. Bodrum kat uygulamada mağaza alanı olarak tasarlandığı için, hesaplamalara 1. Bodrum kat alanı mağaza alanı olarak dahil edilmiştir.

(**)3. Ve 2. Bodrum katta yer alan otopark alanlarının brüt toplam alanı ifade etmektedir.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün bugünkü yapı değeri **49.975.261,-TL** (Değerleme tarihi itibari ile **24.559.074,-ABD\$**) olarak hesaplanmıştır.

6.6.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri

Değerleme konusu taşınmazın Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda ulaşılan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapının bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle toplam değerine ulaşılmış olup, aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Değeri	
A. Parsel Değeri, TL	33.505.086
B. Yapı Değeri, TL	49.975.261
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM (A+B) DEĞERİ, TL	83.480.347
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM (A+B) DEĞERİ, ABD \$	41.024.299

Sonuç olarak, Ayırıştırma (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değeri **83.480.347,-TL** (Değerleme tarihi itibari ile **41.024.299,-ABD\$**) olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu–İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde**, diğer bir deyişle gayrimenkul değerinin piyasa koşullarına göre aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

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 itibarıyla 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%

- **Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılıacağı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün İNA analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine yönelik, söz konusu taşınmazın yer aldığı bölge ve yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu elde edilen veriler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALIK OFİS/MAĞAZA/BİNA EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	EMSAL BEDELİ				
		TL	TL/m ² /Ay	ABD\$	ABD\$/m ² /Ay	
Emsal 1	Güneşli Mah. Basın Ekspres Yoluna cepheli, yeni tamamlanmış, 9 katlı binanın 2. ve 3. katlarında yer alan, her biri 2.750,-m ² kapalı alanlı ofisler kiralıktır.	5.500	132.269	24	65.000	12
Emsal 2	Güneşli Meydan'da, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, yeni yapılmış plazada 380,-m ² kapalı alanlı ofis kiralıktır.	380	5.500	14	2.703	7
Emsal 3	Basın Ekspres Yoluna cepheli, 7 katlı, 23.000,-m ² kapalı alanlı, 2.500,-m ² açık alanlı, komple plaza kiralıktır.	23.000	406.980	18	200.000	9
Emsal 4	Basın Ekspres Yoluna cepheli, 8 katlı, 20.000,-m ² kapalı alanlı, komple plaza kiralıktır.	20.000	441.376	22	160.000	8
Emsal 5	Konu mülke ~300 m mesafede yer alan plazanın giriş katı, 400,-m ² kapalı alanlı, iç dekorasyonu yapılmış mağaza kiralıktır.	400	11.192	28	5.500	14
Emsal 6	Koçman Caddesi üzerimde, konu mülke ~750 m mesafede ye alan plazanın giriş katı, 840,-m ² kapalı alanlı, mağaza kiralıktır.	840	30.000	36	14.743	18

YAKIN ÇEVRE AVM ANALİZİ						
Alışveriş Merkezi	Açılış Tarihi	İlçe/Semt	Yer Seçimi	ΣKiralabilir Alanı, M ²	Mağaza Sayısı	Mağaza Kira Bedeli (ABD \$/M ² /Ay)
Airport AVM	2008	Bakırköy	Konut dokusuna yakın, karayolu üzerinde	32.000,00	120	60-90
Metroport AVM	2008	Bahçelievler	Konut dokusuna yakın, karayolu üzerinde	16.500,00	100	50-70
Safran Outlet Park AVM	2008	Bağcılar	Konut dokusu ve merkezi işlevlere yakın	9.000,00	48	N/A
212 İstanbul Power Outlet	2009	Bağcılar	Konut dokusu ve finans merkezine yakın	70.000,00	175	60-80

Bölgede yapılan tespitler ve yukarıdaki emsaller ışığında;

- ✓ Konu gayrimenkulün yakın çevresinde A+ nitelikli ofis arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Basın Ekspres Caddesi üzerinde konumlu,
 - Ofislerin m² kira bedellerinin ortalama **12,-ABD\$**
 - Binaların bütün halinde kiralanması durumunda ortalama m² kira bedellerinin **8,-ABD\$** ile **9,-ABD\$** civarında olduğu,
- ✓ Basın Ekspres Caddesi'ne kıyasla daha alt kademe arterlerde konumlu ofis/binaların m² kira bedellerinin **9,-ABD\$ ile 12,-ABD\$** aralığında değiştiği,
- ✓ Emsal 2'de yer alan ofisin Atatürk Caddesi'ne cepheli olduğu,
- ✓ Emsal 3 ve 4'de yer alan gayrimenkullerin büyük kapalı alanları ve bir bütün halinde kiralamaya sunulmuş olmaları nedeni ile düşük bedelden kiralamaya sunulduğu,
- ✓ Emsal 6'da yer alan mağazanın Koçman Caddesi üzerinde konumlu olduğu,
- ✓ Yakın çevresinde yer alan AVM mağaza/fast-food bölümü kira değerlerinin değişkenlik gösterdiği,
- ✓ Ulaşılabilirliği güçlü, karayolları üzerinde yer alan ve metropoliten ölçekteki AVM'lerde ise m² kira bedellerinin yüksek olduğu (212 İstanbul Power Outlet, Metroport AVM, Airport AVM)

tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün;

- Gerek mimari, gerek inşaat malzemesi açısından yer aldığı bölgedeki binalara göre daha üstün özelliklere sahip olduğu,
- Kullanım fonksiyonu dikkate alınarak optimum kullanım alanlarının yaratılmış olması,
- Mağaza birimlerinin daha çok ofis çalışanları ile etraftaki konut ve işyerlerinin günlük ihtiyaçlarına cevap verebilir nitelikte olması,
- Ulaşılabilirlik açısından güçlü bir konumda yer alması,
- **Son 1 yıl içinde dolar kurunda yaşanan artış,**
- **Dolar kurunda yaşanan artışın piyasalara yansımalarının yavaş gerçekleşiyor olmasına rağmen emsallere göre daha nitelikli konumu da dikkate alınarak,**

gibi hususlar dikkate alınarak, değerlendirme konusu gayrimenkulün bağımsız bölüm ayrımına gidilmeksizin bir bütün olarak kiraya verilmesi halinde m² emsal kira bedelinin **9,-ABD\$** olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

İş İstanbul 34 Projesi İNA Analiz Varsayımları	
Σ Kiralanabilir Brüt Kapalı Alan, m ²	26.700
Kira Bedeli, ABD/m ²	9,0
Σ Aylık Kira Geliri, ABD \$/Ay	240.300
Σ Yıllık Kira Geliri, ABD \$/Yıl	2.883.600
Kira Bedeli Yıllık Artış Oranı	1,03

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

- ✓ bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ mevcut doluluk / boşluk oranı
- ✓ kiralanmış kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ kiralanmanın 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.

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 **9,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Müşteri Şirket'ten temin edilen kiralama bilgileri doğrultusunda 2013 yıl sonu itibari ile doluluk oranı **%68,81'dir**. Devam eden yıllarda doluluk oranları aşağıdaki gibi varsayılmış ve İNA Analizinde kullanılmıştır.

İNA ANALİZİ, ABD \$	2013	2014	2015	2016	2017	2018	D.E.D.
Σ Kira Geliri	2.883.600	2.970.108	3.059.211	3.150.988	3.245.517	3.342.883	3.443.169
Doluluk oranı	0,69	0,85	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95
Yıllık Kira Geliri	165.350(*)	2.524.592	2.753.290	2.993.438	3.083.241	3.175.739	48.459.418
İskonto Oranı	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975
İskonto Faktörü	1,008	1,098	1,205	1,322	1,451	1,592	1,748
1 / İskonto Faktörü	0,99	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57
Gelirlerin NBD	164.018	2.300.311	2.285.825	2.264.419	2.125.149	1.994.445	27.730.074
Toplam NBD, ABD \$							38.864.240
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü							1,048
Düzeltilmiş NBD, ABD \$							40.714.813
Düzeltilmiş NBD, TL							82.850.574

(*) 2013 yılı kira geliri 1 aylık olarak esas alınmıştır.

Sonuç olarak, İNA Analizi sonucu hesaplanan gayrimenkulün toplam değeri 82.850.574,-TL (değerleme tarihi itibari ile 40.714.813,-ABD \$) olarak hesaplanmıştır.

6.8. Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedeli Tespiti

6.8.1. Emsal Yaklaşımıyla Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:

Değerleme konusu gayrimenkulün, yapısal özellikleri, konumu, kat kullanımları ve mevcut kiralama işlemleri ile Rapor'un 6.7'nci bölümünde gerçekleştirilen İNA analizinde detayları verildiği üzere, gayrimenkule ilişkin olarak yapılan emsal araştırmaları sonucunda,

Değerleme konusu gayrimenkulün;

- Gerek mimari, gerek inşaat malzemesi açısından yer aldığı bölgedeki binalara göre daha üstün özelliklere sahip olduğu,

- Kullanım fonksiyonu dikkate alınarak optimum kullanım alanlarının yaratılmış olması,
 - Mağaza birimlerinin daha çok ofis çalışanları ile etraftaki konut ve işyerlerinin günlük ihtiyaçlarına cevap verebilir nitelikte olması,
 - Ulaşılabilirlik açısından güçlü bir konumda yer alması,
 - **Son 1 yıl içinde dolar kurunda yaşanan artış,**
 - **Dolar kurunda yaşanan artışın piyasalara yansımalarının yavaş gerçekleşiyor olması,**
- gibi özellikleri dikkate alınarak bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin kiraya verilmesi halinde m² kira bedelinin **9,-ABD\$** 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.

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 **9,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

KİRA BEDELİ TESPİTİ	
Σ Kiralanabilir Alanı, m ²	26.700
m ² Kira Bedeli, ABD \$/m ² /ay	9,0
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	240.300
Aylık Kira Bedeli, TL	488.986
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	2.883.600
Σ Yıllık Kira Bedeli, TL	5.867.838

Sonuç olarak, emsal yaklaşımı esas alınarak değerlendirme konusu gayrimenkulün kiralanabilir alanlarının **tümünün** kiraya verilmesi halinde,

- **Aylık kira bedeli 488.986,-TL** (değerleme tarihi itibari ile **240.300,-ABD\$**)
- **Yıllık kira bedeli 5.867.838,-TL** (değerleme tarihi itibari ile **2.883.600,-ABD\$**)

olarak hesaplanmıştır.

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

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

Kira bedeli tespitinde, Raporun 6.5'nci bölümünde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile belirlenen **86.930.928,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **42.720.000,-ABD\$**) tutarındaki değer esas alınmıştır.

olup, bu değerden 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 **42.720.000,-ABD\$** (değerleme tarihi itibarıyla **86.930.928,-TL**) değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerden Türetme Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Belirlenen Gayrimenkul Değeri, ABD\$	42.720.000
İskonto Oranı	9,75%
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD\$	2.883.600
Yıllık Kira Bedeli, TL	5.867.838
Aylık Kira Bedeli, ABD\$	240.300
Aylık Kira Bedeli, TL	488.986

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, Yıllık olarak ABD doları karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, kira bedeli tespitine konu İş İstanbul 34'de konumlu olan bağımsız bölümlerin **değerleme tarihi itibarıyla adil (rayiç) kira bedelleri**, gayrimenkullerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak, %100 doluluk halinde,
✓ **Yıllık toplam 5.867.838,-TL (değerleme tarihi itibarıyla 2.883.600,-ABD\$)**
✓ **Aylık toplam 488.986,-TL (değerleme tarihi itibarıyla 240.300,-ABD\$)**
olarak belirlenmiştir.

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

Kira bedeli tespitinde, Raporun 6.6'ncı bölümünde, Ayrıştırma Yöntemi ile belirlenen **83.480.347,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla **41.024.299,-ABD\$**) tutarındaki **değer esas alınmış olup**, bu değerden, 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 **41.024.299,-ABD\$** (değerleme tarihi itibarıyla **83.480.347,-TL**) değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerden Türetme Yöntemi (Ayrıştırma Yöntemi)	
Ayrıştırma Yöntemi İle Belirlenen Gayrimenkul Değeri, ABD\$	41.024.299
İskonto Oranı	9,75%
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD\$	2.769.140
Yıllık Kira Bedeli, TL	5.634.923
Aylık Kira Bedeli, ABD\$	230.762
Aylık Kira Bedeli, TL	469.577

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, Yıllık olarak ABD doları karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, kira bedeli tespitine konu İş İstanbul 34'de konumlu olan bağımsız bölümlerin **değerleme tarihi itibariyle adil (rayiç) kira bedelleri,** gayrimenkullerin Ayrıştırma Yöntemi ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak, %100 doluluk halinde,

- ✓ **Yıllık toplam 5.634.923,-TL (değerleme tarihi itibariyle 2.769.140,-ABD\$)**
- ✓ **Aylık toplam 469.577,-TL (değerleme tarihi itibariyle 230.762,-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	5.867.838	2.883.600
Değerden Türetme (Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı)	5.867.838	2.883.600
Değerden Türetme (Ayrıştırma Yöntemi)	5.634.923	2.769.140

Gerçekleştirilen rayiç (adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen tüm kira bedellerinin birbiri ile yüksek oranda örtüşme gösterdiği,
- ✓ Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, Emsal Yaklaşımı ve Değerden Türetme Yaklaşımıyla (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinden) türetilen **5.837.838,-TL (değerleme tarihi itibariyle 2.883.600,-ABD\$)'nin esas alınmasının** uygun olacağı,
- ✓ Bu yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, brüt alan üzerinden **m²/ay ~9,-ABD \$'nı** 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 Sözleşme gereği işletilmektedir. Şirket ile yapılan İşletme Sözleşmesi maddelerine göre:

- *İş bu sözleşmenin süresi 01.07.2012 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 **26.700,-m²** kapalı alanlı olup, Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda kiralanabilir alan (ortak alanlar hariç) **21.778,-m²**'dir. Müşreti Şirket'ten alınan bilgi doğrultusunda gayrimenkulün 2013 yıl sonu itibariyle **15.416,-m²**'lik bölümünün kiralamaya konu edilmiş olduğu, yani gayrimenkulün **%70,79** doluluk oranına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Şirket'in son durum itibarıyla kiralayan bazında aylık brüt kira gelirleri, kiralanan alan metrajı, aylık ve yıllık kira bedelleri aşağıda verilmiştir.

70,79%		BİRİM FİYAT TL	AYLIK KİRA TUTARI, TL	YILLIK KİRA TUTARI, TL	BİRİM FİYAT ABD\$	AYLIK KİRA TUTARI, ABD\$	YILLIK KİRA TUTARI, ABD\$
320 m ²	1,47%	22,84 TL	7.309,19 TL	87.710,24 TL	11,22 \$	3.591,91 \$	43.102,97 \$
1.006 m ²	4,62%	20,78 TL	20.906,27 TL	250.875,25 TL	10,21 \$	10.273,86 \$	123.286,28 \$
11.718 m ²	53,81%	21,68 TL	254.014,09 TL	3.048.169,14 TL	10,65 \$	124.828,79 \$	1.497.945,42 \$
1.312 m ²	6,02%	34,48 TL	45.241,04 TL	542.892,48 TL	16,95 \$	22.232,56 \$	266.790,74 \$
630 m ²	2,89%	12,38 TL	7.800,00 TL	93.599,98 TL	6,08 \$	3.833,11 \$	45.997,34 \$
430 m ²	1,97%	32,08 TL	13.793,00 TL	165.516,00 TL	15,76 \$	6.778,22 \$	81.338,64 \$
15.416 m²	70,79%	24,04 TL	349.063,59 TL	4.188.763,09 TL	11,81 \$	171.538,45 \$	2.058.461,39 \$

Şirket tarafından kiralamalara esas alınan alan büyüklüğü toplam 21.778,-m² olup (ortak alan ve otoparklar için ayrıca bedel talep edilmemektedir), değerlendirme çalışmalarında brüt alanlar dikkate alınarak ortalama emsal m²/ay kira bedeli belirlenmiş (=9,-ABD\$) ve analizler bu tutar üzerinden gerçekleştirilmiş olduğundan, karşılaştırılabilir olmasını teminen, emsal kira bedeli fiili kiralanan alan/toplam alan dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzeltilmiştir:

TOPLAM KİRALANABİLİR NET ALAN	21.778
RUHSATA GÖRE TOPLAM ALAN	26.700
NET/BRÜT ORANI	0,816
FİİLİ NET ALAN m ² kira/ay bedeli	11,81 \$
BRÜT ALAN KARŞILIĞI FİİLİ KİRA BEDELİ	9,64 \$

Şirket'in yapmış olduğu **mevcut kiralamaların, ortalama 9,64 ABD Doları/brüt m²/Ay bedelle** yapılmakta olduğu anlaşılmaktadır. Anılan kira bedeli, çeşitli yöntemlerle hesaplanmış adil (rayiç) brüt m²/ay kira bedeli olan **9,-ABD \$'nın üzerindedir.**

Değerleme konusu ana gayrimenkulün;

- Yapı kullanım izin belgesinin 13.05.2011 tarihinde alınmış olduğu,
- Mevcut kiralamaların m²'lerine göre ağırlıklı ortalama olarak 6,63 yıl süreyle, kurumsal nitelikleri yüksek yatırımcılara yapılmış olduğu,
- Kiralamaların döviz, alt kira kontratlarında öngörülen yıllık kira artış oranlarının ise € cinsinden %3, ABD Doları cinsinden ise libor+%3 olarak, projeksiyonlarda öngörülenlerden daha yüksek olarak belirlenmiş olduğu,
- Ana gayrimenkulün doluluk oranının henüz %70,79'a ulaştığı,

hususları dikkate alınarak, **değerden türetme yaklaşımıyla (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) bulunan m² kira bedelinin, mevcut kira bedellerinin altında olması, gayrimenkullerin ortalama olarak daha iyi bedellerle kiralamaya konu edilebildiği anlamına gelmektedir.**

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

6.9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapının mevcut durumunun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.9.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda 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; değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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 kullanılabilecekleri 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 Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün **arsa** ve **toplam (yapı + arsa)** değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/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		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı	86.930.928	42.720.000
Ayrıştırma (Emsal/Maliyet) Yöntemi	83.480.347	41.024.299
İNA Analizi- Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı	82.850.574	40.714.813

Gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları sonucunda;

- Farklı değerlendirme yöntemleriyle bulunan değerlerin birbirleriyle yüksek oranda örtüşme sağladığı,
- Ayrıştırma Yöntemi ile bulunan değer, yapı yıpranma oranları nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değere kıyasla düşük kaldığı,
- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile bulunan değer, piyasa dinamiklerini daha iyi yansıtması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini daha az sapmayla temsil edeceği,
- Bu yöntemle bulunan **86.930.928,-TL** tutarındaki değer, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün gayrimenkulün **adil (rayiç) piyasa değeri**,

olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

2) Gayrimenkul Rayiç Kira Bedeli Tespiti 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 türetilmiştir** olup ulaşılan sonuçlar aşağıda yer almaktadır:

ÖZET TABLO (YILLIK RAYIÇ KİRA BEDELİ)		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	5.867.838	2.883.600
Değerden Türetme (Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı)	5.867.838	2.883.600
Değerden Türetme (Ayrıştırma Yöntemi)	5.634.923	2.769.140

Gerçekleştirilen rayiç (adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen kira bedellerinin birbiri ile örtüşme gösterdiği,
- ✓ Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, **Emsal Yaklaşımı ve Değerden Türetme Yaklaşımıyla** (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) hesaplanan **5.867.838,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla **2.883.600,-ABD\$**)'nin **esas alınmasının** uygun olacağı,
- ✓ Bu yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, brüt alan üzerinden m²/ay **~9,-ABD \$**'ni 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 Gereklere 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 gayrimenkulün inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, mevzuat gereğince izin ve belgeleri eksiksiz ve tamdır.

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

Sonuç olarak, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün, yasal belgelerinin eksiksiz ve tam olduğu tespit edilmiş olup, GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor, **ÖZAK GYO. A.Ş.’nin** yazılı talebi üzerine, tapuda, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, **3138** ada, **12** parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri**, **rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın,

I) Rapor’un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

II) Gayrimenkulün toplam adil (rayiç) piyasa değerinin, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla, peşin değer esasına göre;

- **KDV Hariç 86.930.928,00TL**
- **KDV Dahil 102.578.495,04TL**

III) Gayrimenkulün toplam rayiç yıllık kira bedelinin;

- **KDV Hariç 5.867.838,00TL/Yıl**
- **KDV Dahil 6.924.048,84TL/Yıl**

olduğu kanaatine varılmıştır.
Saygılarımızla



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

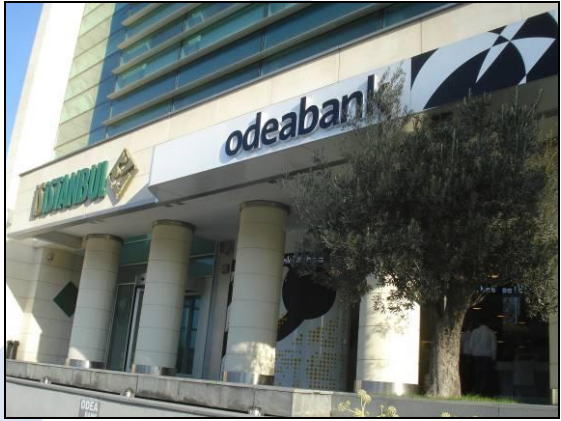
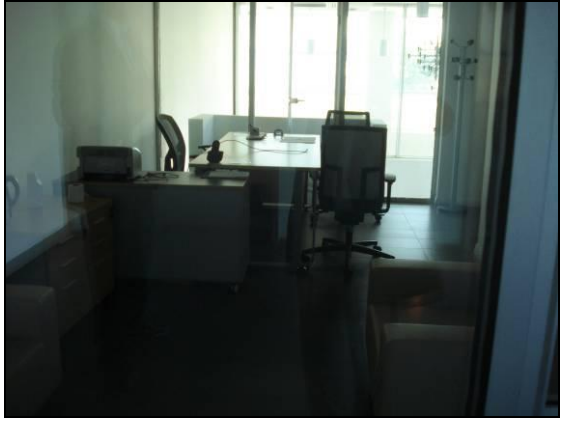



Yusuf Yaşar TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471


9. RAPOR EKLERİ


EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR






İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	
İşletme	BACGLAR		Fotoğraf
Muhabesi			
Köyü	KIRAZLI		
Sokağı			
Menzil			
Patta No. Ada No. Parsel No.		Nispeti	
3138 12		5.29A/01-47	
Sicil No. 4447480		Zemin Alanı No. 4447480	
KAT İZLENİMİ		KAT İZLENİMİ	
Sahib. Bedeli		Nispeti	
0,00		KONUTSİZONLATAKILIM	
0,00		2000000,00	
0,00 KM ve Daha Yu. Çim Döşeme İşlemleri			
Edinme Sebabi			
0,00 KM ve Daha Yu. Çim Döşeme İşlemleri			
Sicil No. 4447480			
Tarih			
01.12.2011			
Sahib. No.			
Sıra No.			
Tarih			

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	
İşletme	BACGLAR		Fotoğraf
Muhabesi			
Köyü	KIRAZLI		
Sokağı			
Menzil			
Patta No. Ada No. Parsel No.		Nispeti	
3138 12		5.29A/01-47	
Sicil No. 4447480		Zemin Alanı No. 4447480	
KAT İZLENİMİ		KAT İZLENİMİ	
Sahib. Bedeli		Nispeti	
0,00		KONUTSİZONLATAKILIM	
0,00		2000000,00	
0,00 KM ve Daha Yu. Çim Döşeme İşlemleri			
Edinme Sebabi			
0,00 KM ve Daha Yu. Çim Döşeme İşlemleri			
Sicil No. 4447480			
Tarih			
01.12.2011			
Sahib. No.			
Sıra No.			
Tarih			

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	
İşletme	BACGLAR		Fotoğraf
Muhabesi			
Köyü	KIRAZLI		
Sokağı			
Menzil			
Patta No. Ada No. Parsel No.		Nispeti	
3138 12		5.29A/01-47	
Sicil No. 4447480		Zemin Alanı No. 4447480	
KAT İZLENİMİ		KAT İZLENİMİ	
Sahib. Bedeli		Nispeti	
0,00		KONUTSİZONLATAKILIM	
0,00		2000000,00	
0,00 KM ve Daha Yu. Çim Döşeme İşlemleri			
Edinme Sebabi			
0,00 KM ve Daha Yu. Çim Döşeme İşlemleri			
Sicil No. 4447480			
Tarih			
01.12.2011			
Sahib. No.			
Sıra No.			
Tarih			

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	
İşletme	BACGLAR		Fotoğraf
Muhabesi			
Köyü	KIRAZLI		
Sokağı			
Menzil			
Patta No. Ada No. Parsel No.		Nispeti	
3138 12		5.29A/01-47	
Sicil No. 4447480		Zemin Alanı No. 4447480	
KAT İZLENİMİ		KAT İZLENİMİ	
Sahib. Bedeli		Nispeti	
0,00		KONUTSİZONLATAKILIM	
0,00		2000000,00	
0,00 KM ve Daha Yu. Çim Döşeme İşlemleri			
Edinme Sebabi			
0,00 KM ve Daha Yu. Çim Döşeme İşlemleri			
Sicil No. 4447480			
Tarih			
01.12.2011			
Sahib. No.			
Sıra No.			
Tarih			

ANLAŞTIRILAN ALAN

İSTANBUL Türkiye Cumhuriyeti

İlçe: BAĞCILAR

Mahalle: KIRAZLI

Köy: KIRAZLI

Sokağı: KIRAZLI

Mevki: KIRAZLI

Tapu No: Ada No: Parsel No: Niteliği: Yüzölçümü: 6.586,00 m²

Pafta No: 3118 12 1 1 Blokta, Zemin ve 9 Katlı Katlı Binaların Yerleşim Alanı

Sıra: Plan No: Zemin Kat No: 4401411

GAZİ MÜLKİYETİ: SATIŞ BEZELİ: İKİ İTTIFAK: İKİ İTTIFAK: SATIŞ BEZELİ

Satış Bedeli: Niteliği: Arsa Payı: Blok No: Kat No: İşletme Alan No.

0,00 0,000000000000000000 0,000000 1,000000 1,0

10 dan KM ve Gözye Ya Cihazı Değişikliği İstisnası

Edinece Satışı

Satış: ÖZEL DAVRANIMINIZ YATIRIM ÖZELİZASYON TİM TİM

Geçerli	Yeniye No.	CE No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Özellik
CE No.	0701	21	0101	1412001		CE No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

199

ANLAŞTIRILAN ALAN

İSTANBUL Türkiye Cumhuriyeti

İlçe: BAĞCILAR

Mahalle: KIRAZLI

Köy: KIRAZLI

Sokağı: KIRAZLI

Mevki: KIRAZLI

Tapu No: Ada No: Parsel No: Niteliği: Yüzölçümü: 6.586,00 m²

Pafta No: 3118 12 1 1 Blokta, Zemin ve 9 Katlı Katlı Binaların Yerleşim Alanı

Sıra: Plan No: Zemin Kat No: 4401411

GAZİ MÜLKİYETİ: SATIŞ BEZELİ: İKİ İTTIFAK: İKİ İTTIFAK: SATIŞ BEZELİ

Satış Bedeli: Niteliği: Arsa Payı: Blok No: Kat No: İşletme Alan No.

0,00 0,000000000000000000 0,000000 1,000000 1,0

10 dan KM ve Gözye Ya Cihazı Değişikliği İstisnası

Edinece Satışı

Satış: ÖZEL DAVRANIMINIZ YATIRIM ÖZELİZASYON TİM TİM

Geçerli	Yeniye No.	CE No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Özellik
CE No.	0701	21	0101	1412001		CE No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

199

ANLAŞTIRILAN ALAN

İSTANBUL Türkiye Cumhuriyeti

İlçe: BAĞCILAR

Mahalle: KIRAZLI

Köy: KIRAZLI

Sokağı: KIRAZLI

Mevki: KIRAZLI

Tapu No: Ada No: Parsel No: Niteliği: Yüzölçümü: 6.586,00 m²

Pafta No: 3118 12 1 1 Blokta, Zemin ve 9 Katlı Katlı Binaların Yerleşim Alanı

Sıra: Plan No: Zemin Kat No: 4401411

GAZİ MÜLKİYETİ: SATIŞ BEZELİ: İKİ İTTIFAK: İKİ İTTIFAK: SATIŞ BEZELİ

Satış Bedeli: Niteliği: Arsa Payı: Blok No: Kat No: İşletme Alan No.

0,00 0,000000000000000000 0,000000 1,000000 1,0

10 dan KM ve Gözye Ya Cihazı Değişikliği İstisnası

Edinece Satışı

Satış: ÖZEL DAVRANIMINIZ YATIRIM ÖZELİZASYON TİM TİM

Geçerli	Yeniye No.	CE No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Özellik
CE No.	0701	21	0101	1412001		CE No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

199

ANLAŞTIRILAN ALAN

İSTANBUL Türkiye Cumhuriyeti

İlçe: BAĞCILAR

Mahalle: KIRAZLI

Köy: KIRAZLI

Sokağı: KIRAZLI

Mevki: KIRAZLI

Tapu No: Ada No: Parsel No: Niteliği: Yüzölçümü: 6.586,00 m²

Pafta No: 3118 12 1 1 Blokta, Zemin ve 9 Katlı Katlı Binaların Yerleşim Alanı

Sıra: Plan No: Zemin Kat No: 4401411

GAZİ MÜLKİYETİ: SATIŞ BEZELİ: İKİ İTTIFAK: İKİ İTTIFAK: SATIŞ BEZELİ

Satış Bedeli: Niteliği: Arsa Payı: Blok No: Kat No: İşletme Alan No.

0,00 0,000000000000000000 0,000000 1,000000 1,0


10 dan KM ve Gözye Ya Cihazı Değişikliği İstisnası


Edinece Satışı


Satış: ÖZEL DAVRANIMINIZ YATIRIM ÖZELİZASYON TİM TİM


Geçerli	Yeniye No.	CE No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Özellik
CE No.	0701	21	0101	1412001		CE No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

199

İl		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BAĞCILAR	 TAPU SENEDİ			
Mahalle					
Köy	KIRAZLI				
Sokaç					
Mevki					
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Nispeti		Yüzölçümü
111	118	12	3 Blokta, Zemin ve 9 Katlı Katlı		6.500,00 m ²
Sınır		Plan No		Zemin Kat No: 4401412	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İTTİFAKI		DİĞERE İLAKA	
Satış Bedeli	Nispeti	Arsa Payı	Block No.	Kat No.	İstisna Edilen No.
600	KONAKLAMA AKTİVİTESİ	100000			1111111111
A) Bu KİM ve Gayri Yüce Değerliği İhtiva Etmektedir					
Ecden Mirasla					
ZEMİN HAYRİYESİNE VE YATIRIM ORTAKLIĞINA					
Tarih					
Çizim No.	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih
1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111
Soluna İşaretli M. ÖZAKGÖY Notary Public / Tapu Sicil Müfettişi					

İl		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BAĞCILAR	 TAPU SENEDİ			
Mahalle					
Köy	KIRAZLI				
Sokaç					
Mevki					
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Nispeti		Yüzölçümü
111	118	12	3 Blokta, Zemin ve 9 Katlı Katlı		6.500,00 m ²
Sınır		Plan No		Zemin Kat No: 4401412	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İTTİFAKI		DİĞERE İLAKA	
Satış Bedeli	Nispeti	Arsa Payı	Block No.	Kat No.	İstisna Edilen No.
600	KONAKLAMA AKTİVİTESİ	100000			1111111111
A) Bu KİM ve Gayri Yüce Değerliği İhtiva Etmektedir					
Ecden Mirasla					
ZEMİN HAYRİYESİNE VE YATIRIM ORTAKLIĞINA					
Tarih					
Çizim No.	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih
1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111
Soluna İşaretli M. ÖZAKGÖY Notary Public / Tapu Sicil Müfettişi					

İl		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BAĞCILAR	 TAPU SENEDİ			
Mahalle					
Köy	KIRAZLI				
Sokaç					
Mevki					
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Nispeti		Yüzölçümü
111	118	12	3 Blokta, Zemin ve 9 Katlı Katlı		6.500,00 m ²
Sınır		Plan No		Zemin Kat No: 4401412	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İTTİFAKI		DİĞERE İLAKA	
Satış Bedeli	Nispeti	Arsa Payı	Block No.	Kat No.	İstisna Edilen No.
600	KONAKLAMA AKTİVİTESİ	100000			1111111111
A) Bu KİM ve Gayri Yüce Değerliği İhtiva Etmektedir					
Ecden Mirasla					
ZEMİN HAYRİYESİNE VE YATIRIM ORTAKLIĞINA					
Tarih					
Çizim No.	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih
1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111
Soluna İşaretli M. ÖZAKGÖY Notary Public / Tapu Sicil Müfettişi					

İl		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BAĞCILAR	 TAPU SENEDİ			
Mahalle					
Köy	KIRAZLI				
Sokaç					
Mevki					
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Nispeti		Yüzölçümü
111	118	12	3 Blokta, Zemin ve 9 Katlı Katlı		6.500,00 m ²
Sınır		Plan No		Zemin Kat No: 4401412	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İTTİFAKI		DİĞERE İLAKA	
Satış Bedeli	Nispeti	Arsa Payı	Block No.	Kat No.	İstisna Edilen No.
600	KONAKLAMA AKTİVİTESİ	100000			1111111111
A) Bu KİM ve Gayri Yüce Değerliği İhtiva Etmektedir					
Ecden Mirasla					
ZEMİN HAYRİYESİNE VE YATIRIM ORTAKLIĞINA					
Tarih					
Çizim No.	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih
1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111	1111111111
Soluna İşaretli M. ÖZAKGÖY Notary Public / Tapu Sicil Müfettişi					



EK : 3 : BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT YAZILI TAPU TAKYİDAT BELGELERİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 10:52:41	2013-27424	20131209-1485-F01145	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451399	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	485/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	RESTAURANT	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21857	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
İrtifak M:KROKİLİ BEYANAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11.10.2005 - 17162		
Beyan Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823		
Beyan ....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707		
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Şerh 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080		

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2013 / 16:35

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 10:59:27	2013-27427	20131209-1485-F01147	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451400	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	157/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KİRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21858	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEŞİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2013 / 16:38 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:00:54	2013-27428	20131209-1485-F01149	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451401	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	610/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KİRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21859	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEŞİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2013 / 16:39 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:01:48	2013-27430	20131209-1485-F01151	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451402	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	98/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21860	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:48 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:03:00	2013-27431	20131209-1485-F01153	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451403	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	105/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21861	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:49 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:34:53	2013-27454	20131209-1485-F01154	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451404	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 6)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	155/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21862	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:50 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:35:38	2013-27455	20131209-1485-F01156	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451405	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 7)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	163/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21863	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:50 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:36:28	2013-27457	20131209-1485-F01157	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451406	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 8)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	285/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21864	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M.KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:51 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:37:14	2013-27458	20131209-1485-F01159	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451407	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 9)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	818/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21865	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M.KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:51 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:38:26	2013-27459	20131209-1485-F01162	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451408	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 10)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	210/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21866	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:52

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:39:04	2013-27460	20131209-1485-F01163	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451409	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 11)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	160/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21867	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:52

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:39:47	2013-27461	20131209-1485-F01166	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mulkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451410	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2.NORMAL) / (Giriş:)-(Bağ.Böl.No: 12)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	365/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21868	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:53

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:40:51	2013-27464	20131209-1485-F01168	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mulkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451411	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 3.NORMAL) / (Giriş:)-(Bağ.Böl.No: 13)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	230/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21869	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:53

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:41:35	2013-27466	20131209-1485-F01170	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451412	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 3.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 14)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	195/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21870	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M.KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:54

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:42:17	2013-27467	20131209-1485-F01171	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451413	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 4.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 15)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	230/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21871	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M.KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:54

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:42:59	2013-27468	20131209-1485-F01173	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451414	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 4.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 16)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	195/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21872	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
		1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:55 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:43:49	2013-27469	20131209-1485-F01174	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451415	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 5.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 17)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	230/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21873	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
		1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:55 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:44:31	2013-27470	20131209-1485-F01176	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451416	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 5.NORMAL) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 18)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	195/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21874	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:56 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:45:05	2013-27471	20131209-1485-F01177	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451417	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 6.NORMAL) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 19)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	230/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21875	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:57 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:46:04	2013-27473	20131209-1485-F01178	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mulkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451418	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 6.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 20)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	195/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21876	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:57 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:47:04	2013-27474	20131209-1485-F01181	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mulkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451419	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 7.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 21)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	230/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21877	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:57 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:47:42	2013-27476	20131209-1485-F01183	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451420	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 7.NORMAL) / (Giriş:)-(Bağ.Böl.No: 22)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	195/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21878	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:58 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:48:30	2013-27477	20131209-1485-F01185	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451421	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 8.NORMAL) / (Giriş:)-(Bağ.Böl.No: 23)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	230/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	221 / 21879	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:59 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:49:12	2013-27478	20131209-1485-F01186	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451422	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 8,NORMAL) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 24)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	195/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KİRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	222 / 21880	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:59 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:50:03	2013-27479	20131209-1485-F01189	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451423	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 9,NORMAL) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 25)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	230/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KİRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	222 / 21881	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 11:59 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	09.12.2013 11:50:41	2013-27480	20131209-1485-F01191	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6586,09000 m ²	
Zemin No	44451424	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 9.NORMAL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 26)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAĞCILAR	Arsa Pay / Payda	195/6586	
Kurum Adı	Bağcılar TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Mahalle / Köy Adı	KIRAZLI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	222 / 21882	Ana Taşınmaz Nitelik	3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	3138 / 12	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	227 / 227	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	MİKROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11.10.2005 - 17162	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2011		13.01.2011 - 823	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.		14.12.2011 - 23707	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 13.1.2011 - 823		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)		17.03.2010 - 5080	

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2013 / 12:00

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



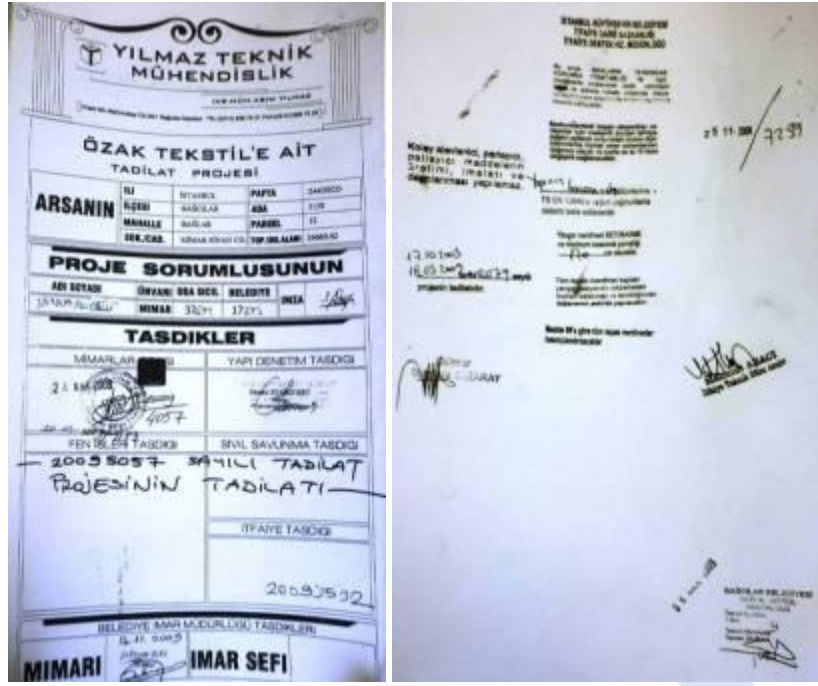
C-) MERKEZİ İŞ ALANLARI (MIA) :

- 1) Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir. İlçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılır.
- 2) 1.000m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, I-4, B-4 gibi) uygulanır.
- 3) 1000m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kolundan itibaren alınacak olup, bodrum katındaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir.

EK : 5 : GAYRİMENKULE AİT YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

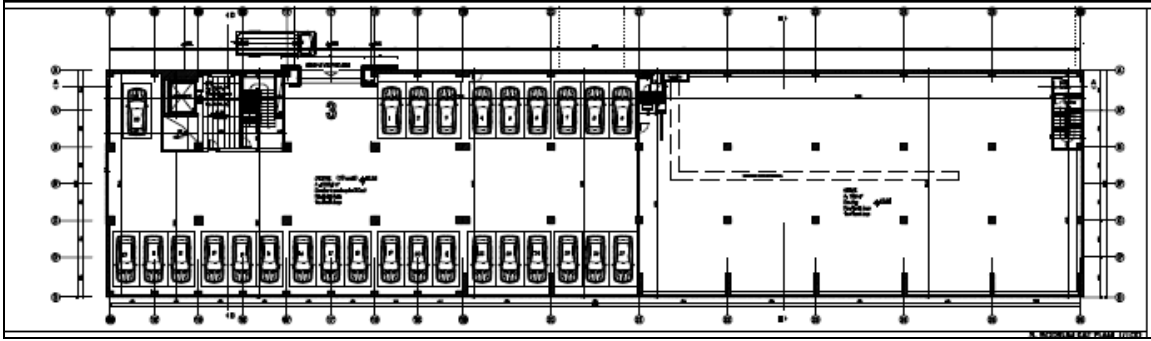
YAPI RUHSATI										852350									
1 Ruhsat Veren Kurum BAĞCILAR BELEDİYESİ				6 Ruhsatın Verilip Verilmediği				9 Ruhsatın onay tarihi 19.8.2010		10 Ruhsat no E328		11 İlk ruhsat tarihi 15.09.2004		12 İk. ruhsat no 20045088					
2 Ruhsat verilen yapının adresi İ İSTANBUL İlçe BAĞCILAR				<input type="checkbox"/> 1 Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 4 Ek Bina <input type="checkbox"/> 5 Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 6 İstave <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 19				10 Restorasyon 11 Güçlendirme 12 Kullanım Değişimi 13 Fosseptik 14 Mekânik Tesisat 15 Elektrik Tesisatı 16 İsm Değişikliği 17 İstinat Duvarı 18 Bahçe Duvarı		13 İmar planı onay tarihi 15.09.2008		14 İmar durumu tarihi 31.01.2009		15 İmar durumu no K131		16 Zemin etüdü onay tarihi 24.10.2003			
Bucak Key: Belediye: BAĞCILAR BELEDİYESİ				Mahalle tanımlama kodu: 1				17 Planlaşım plan onay tarihi		18 Parşelenin kullanma amacı MIA-1		19 Parşelenin alanı(m ²) 6586,09		20 Tapu tesol belgesi verilen kurum BAĞCILAR TAPU SİCİL MD		21 Tapu tesol belgesi tarihi 28.12.2006		22 Tapu tesol belgesi no 22829	
Meydan/buvar/zadde sokak/kırsal adı MIMAR SINAN				Diğ. kapı no: 70 Eş Bina Diğ. Kapı No: 95				23 ÇED raporu onay tarihi		24 Planlanan inşaat başlama tarihi 14.07.2010		25 Planlanan inşaat bitme tarihi 14.07.2011		26 Ruhsatın geçerlilik tarihi 19.8.2015					
3 Parça no F21C22D2B		4 Arsa No 3138		5 Parşel No 12		6 Blok No 1-26		7 Bağlısız bölüm no											
Yapı Sahibinin				Yapı Miteahfidinin				Şantiye Şefinin											
27 Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no ÖZAK TEKSTİL YONF. SAN. TİC.LTD.ŞTİ. 35410949274				32 Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no ÖZAK TEKSTİL KİMYA SAN. TİC.LTD.ŞTİ. 35410949274				43 Adı soyadı/ünvanı											
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı MARMARA				33 Oda sicil no 272311				34 Oda sicil durum belge no											
29 Vergi kimlik no 35410949274				35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı MARMARA				36 Vergi kimlik no 6R200156F3											
30 Adres GÖZTEPE MAH. KEMALPAŞA CAD. KARAFİL SOK.NO:68 BAĞCILAR				37 Sigorta sicil no				38 Sözleşme tarihi 15.09.2004				39 Sözleşme no 132526							
31 İnza				40 Yapı müdahilinin yetki belgesi no				46 Sigorta sicil no				47 Sözleşme tarihi							
41 Sicile esas adres GÖZTEPE MAH. KEMALPAŞA CAD. KARAFİL SOK.NO:68 BAĞCILAR				42 İnza				49 Adres				50 İnza							
Yapının Üzlenen Alanı İçin Özellikler						Yapının İçin Özellikler													
51 Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanlar		52 Bağimsız bölüm sayısı		53 Yüzölçümü (m ²)		54 Binlerce yapı sayısı		55 Yapıda bağimsız bölüm sayısı		56 Yapıda konut birimi(daire) sayısı		57 Yapının taban alanı(m ²)		58 Yapı inşaat alanı(m ²)					
(12513) Atölye binası		25		12688		1		26		1825		1825		26700					
(12112) Lokanta		1		484		59 Toplam yapı sayısı		60 Toplam bağimsız bölüm sayısı		61 Toplam konut birimi(daire) sayısı		62 Toplam taban alanı(m ²)		63 Toplam yapı inşaat alanı(m ²)					
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı...delay belirtmeyecek)		13525				1		26		1825		1825		26700					
64 Yapının ydi kotu altı sayısı		65 Yapının ydi kotu üstü kat sayısı		66 Yapının toplam kat sayısı		67 İskele kat sayısı		68 Yapının ydi kotu altı yüksekliği(m)		69 Yapının ydi kotu üstü yüksekliği(m)		70 Yapının toplam yüksekliği(m)		71 İskele kat yüksekliği(m)					
3		5		12		3		10.31		36.69		47		71					
72 Yapının sınıfı		73 Yapının grubu		74 1 m ² maliyeti (YTL)		75 Yapının maliyeti (YTL)		76 Yapının arsa değeri(YTL)		77 Arsa dahil yapının maliyeti(YTL)		78 Firm üzlenen kısmın maliyeti(YTL)		79 Firm üzlenen kısmın maliyeti(YTL)					
4		A		577		15405900		654		15405584		15405900		15405900					
Yapının Teknik Özellikleri						Yapının Teknik Özellikleri													
79 Isıtma sistemi				85 Tesisatlar				86 Ortak Kullanım Alanları				87 Yapının Tıbbiyatı Sistemi							
<input type="checkbox"/> 1 Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 2 Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 8 Klima <input type="checkbox"/> 3 Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 7				<input type="checkbox"/> 1 Aıtma <input type="checkbox"/> 2 Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Filtre				<input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübü <input type="checkbox"/> 4 Kısıtlı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kısıtlı daireli <input type="checkbox"/> 6 Kömürlük				<input type="checkbox"/> 11 Betonarme <input type="checkbox"/> 12 Ahşap <input type="checkbox"/> 13 Çelik <input type="checkbox"/> 14 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı üretilmiş							
80 Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi				81 Temin şekli				82 Sıcak Su Yakıt Cinsi				83 Doğeme							
<input type="checkbox"/> 1 Kömür <input type="checkbox"/> 2 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3 Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7 Rüzgar <input type="checkbox"/> 8				82 Sıcak Su Yakıt Cinsi				83 Doğeme											

EK : 6 : GAYRİMENKULE AİT MİMARİ PROJE VE KAT PLANLARI

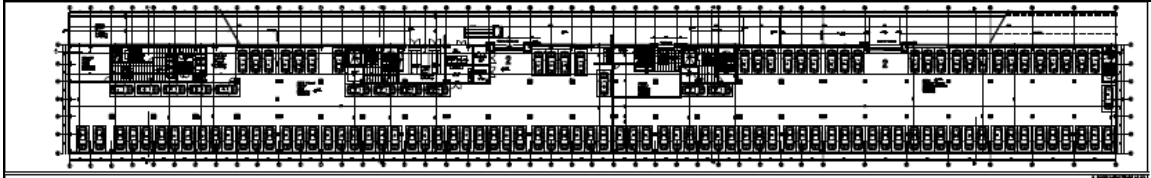


	İNŞAAT ALANI (m ²)	MİNHA (m ²)					TOPLAM (m ²)	FAYDALI ALAN (m ²)
		ASANSÖR	HAVA BOŞ.	T.ŞAFTI	Y.MERD.	emsale dâhil edilmeyen alan		
3.BODRUM KAT	1825.16	-	-	-	-	1825.16	-	
2.BODRUM KAT	5315.90	-	-	-	-	4132.36	-	
1.BODRUM KAT	4132.36	-	-	-	-	3876.78	291.71	
ZEMİN	3013.04	44.84	1.32	20.83	28.91	-	95.9	
1. KAT	2972	44.84	1.32	20.83	28.91	56.34 (galeri boş.)	95.9	
2. KAT	2972	44.84	1.32	20.83	28.91	1154.5 (spor odası)	95.9	
3. KAT	1313	20.11	1.32	3.32	14.25	483 (mek. alan)	39	
4. KAT	830	20.11	1.32	3.32	14.25	-	39	
5,6,7,8,9 KAT	830x5=4150	20.11x5=100.55	1.32x5=6.6	3.32x5=16.6	14.25x5=71.25	-	39 x 5=195	
ÇATI KATI	176.16					176.16		
TOPLAM	26699.62						13170.66	

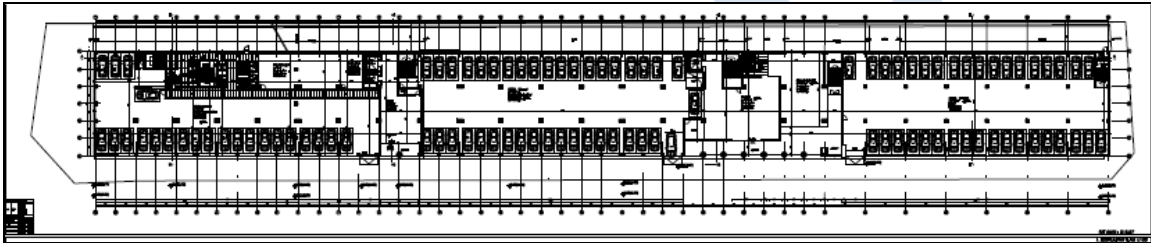
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ			NUMARATAJ
NO	KAT	NİTELİK	BAĞLAR MAHALLESİ
1	ZEMİN	RESTAURANT	OSMANPAŞA CAD.NO:95/A
2	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	MİMAR SİNAN CAD. NO:70 Z1
3	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	MİMAR SİNAN CAD. NO:70 Z2
4	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
5	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
6	1. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:11
7	1. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:12
8	1. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	MİMAR SİNAN CAD. NO:70 İSY.NO:11
9	1. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	MİMAR SİNAN CAD. NO:70 İSY.NO:12
10	2. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:21
11	2. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:22
12	2. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	MİMAR SİNAN CAD. NO:70 İSY.NO:21
13	3. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:31
14	3. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:32
15	4. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:41
16	4. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:42
17	5. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:51
18	5. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:52
19	6. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:61
20	6. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:62
21	7. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:71
22	7. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:72
23	8. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:81
24	8. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:82
25	9. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:91
26	9. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	OSMANPAŞA CAD.NO:95 İSY.NO:92
TOPLAM 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM			



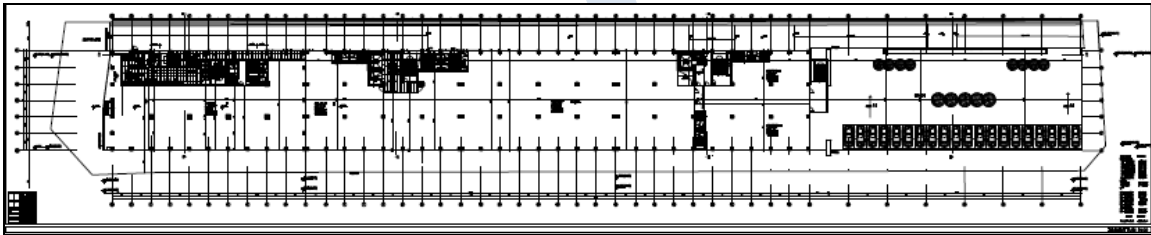
3. Bodrum Kat Planı



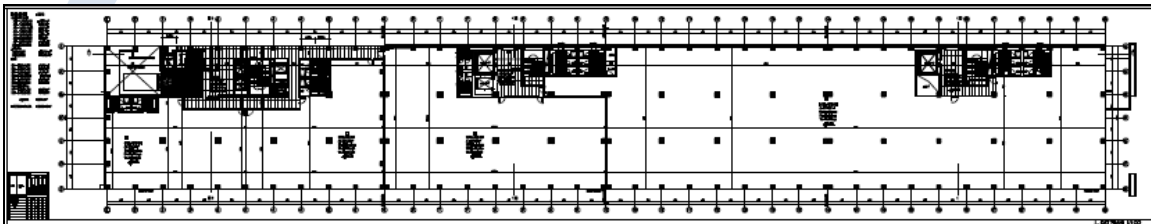
2. Bodrum Kat Planı



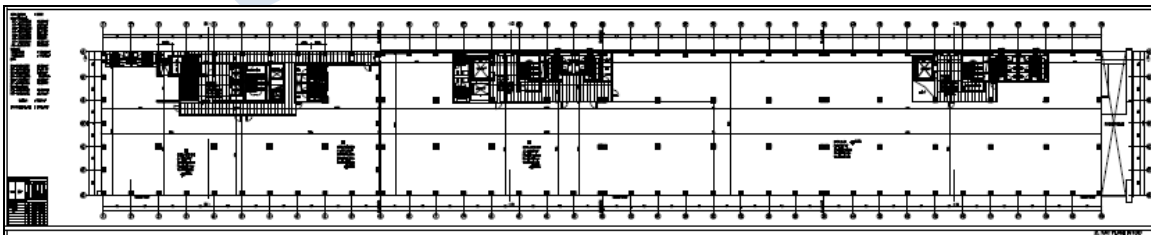
1. Bodrum Kat Planı



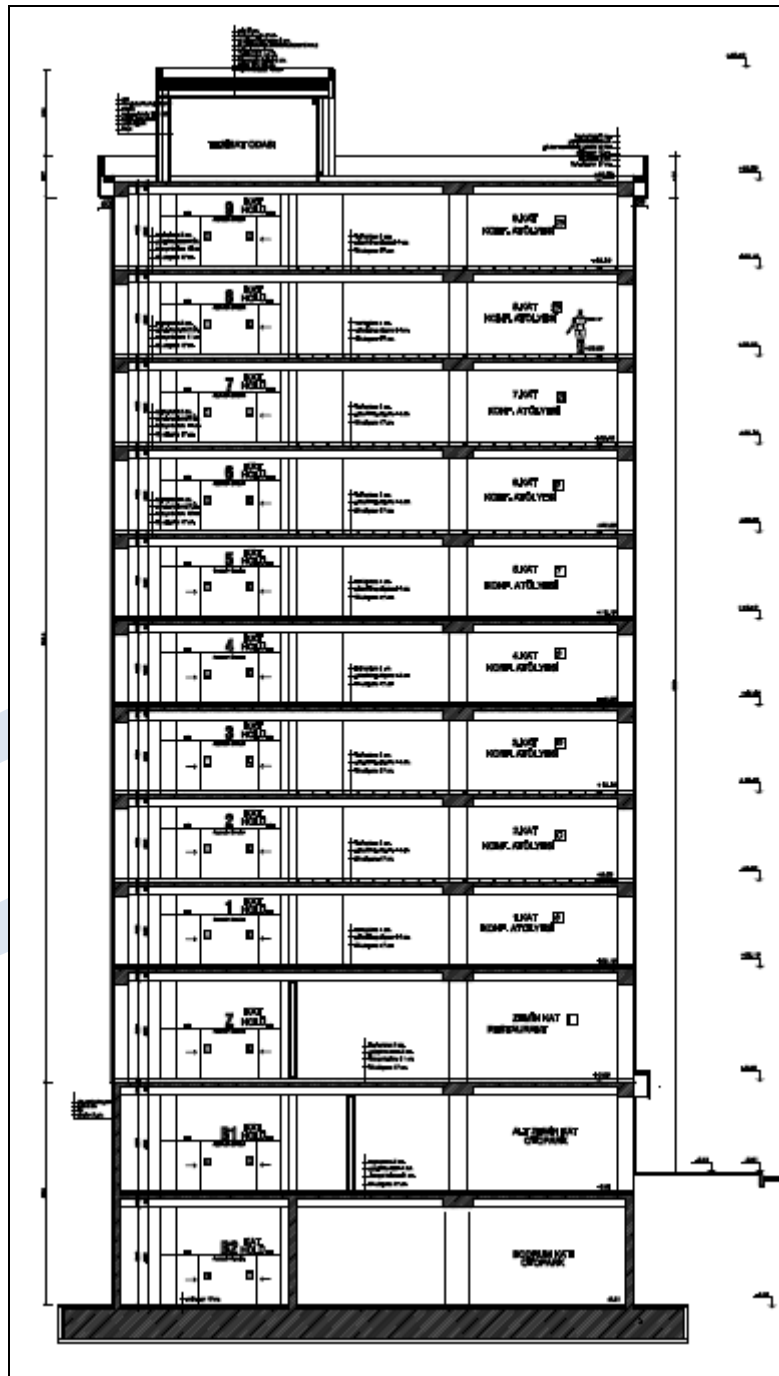
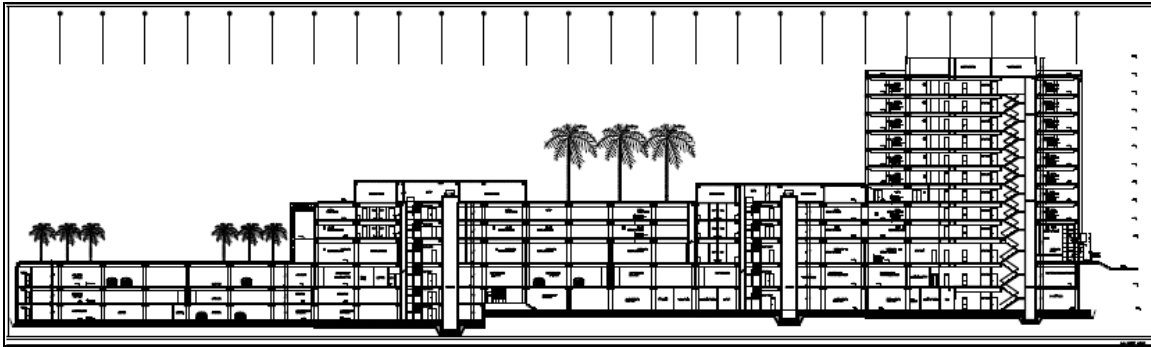
Zemin Kat Planı



1. Kat Planı



2. Kat Planı



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,

- ✓ 16.06.2008-ÖZAKGYO/002 tarih ve numaralı ile
- ✓ 16.12.2009-ÖZAKGYO_09_03_01 tarih ve numaralı
- ✓ 01.11.2011/SvP_11_ÖZAKGYO_01 tarih ve numaralı
- ✓ 13.02.2013/SvP_12_ÖZAKGYO_01 tarih ve numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.