

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

**İSTANBUL İLİ BAĞCILAR İLÇESİ
GÖZTEPE MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 4 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
REVİZE RAPOR TARİHİ	07.01.2016
RAPOR NO	OZGY-1410003-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAĞCILAR İLÇESİ GÖZTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 4 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	GÖZTEPE MAHALLESİ BOSNA CADDESİ VE ŞAİR SOKAK 2048 ADA 22-23-25-27 NOLU PARSELLER BAĞCILAR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402403) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400544)
REVİZE RAPORU DÜZENLEYEN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Nakit Akışı (INA) Tablosu
- Ek 3** - Tapu Belgesi
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet tam hisseli tarlanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1 D:18 Başakşehir / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2014 tarih ve OZGY-1410003 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır. Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Bu rapor, tarafımıza 23.12.2015 tarih, 12233903-325.99-E.14298 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Revize raporun düzenlenmesi işleminde Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2048 ADA 22 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAĞCILAR
Bucağı	:
Mahallesi	: MAHMUTBEY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 2048
Parsel No	: 22
Alanı	: 856,84 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 20980
Cilt No	: 171
Sayfa No	: 16832
Tapu Tarihi	: 22.11.2010

2048 ADA 23 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAĞCILAR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MAHMUTBEY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2048
Parsel No	:	23
Alanı	:	1.828,14 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	20980
Cilt No	:	171
Sayfa No	:	16833
Tapu Tarihi	:	22.11.2010

2048 ADA 25 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAĞCILAR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MAHMUTBEY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2048
Parsel No	:	25
Alanı	:	2714,60 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	20980
Cilt No	:	206
Sayfa No	:	20310
Tapu Tarihi	:	22.11.2010

2048 ADA 27 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAĞCILAR
Bucağı :
Mahallesi : MAHMUTBEY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2048
Parsel No : 27
Alanı : 1.282,61 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 20980
Cilt No : 206
Sayfa No : 20312
Tapu Tarihi : 22.11.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden alınan 12.12.2014 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

2048 Ada 22 Parsel:

***Beyan:** 3194 sayılı kanunun 18. maddesine göre şerh 16.01.2006 tarih 466 yev.

2048 Ada 23 Parsel:

***Beyan:** 3194 sayılı kanunun 18. maddesine göre şerh 16.01.2006 tarih 466 yev.

2048 Ada 25 Parsel:

***Beyan:** 3194 sayılı kanunun 18. maddesine göre şerh 16.01.2006 tarih 466 yev.

****Beyan:** Krokisinde A harfi ile gösterilen 36,77 m² lik taralı kısımda 2048 ada 25 parsel ile 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 parsellerde binme mevcuttur. 17.01.2012/957 yev.

2048 Ada 27 Parsel:

***Beyan:** 3194 sayılı kanunun 18. maddesine göre şerh 16.01.2006 tarih 466 yev.

** Değerlemeye konu parsellerin tamamı üzerinde 16.01.2006 tarihli "3194 sayılı kanunun 18.madesine göre şerh" bulunmaktadır. Taşınmazlar 2008 yılında uygulama görmüş olup, şerhin geçerliliği kalmadığı, terkin edilebileceği bilgisi edinilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.*

*** Söz konusu beyan: parsellerin sayısallaştırılması esnasında yapılan hatadan dolayı parsel sınırlarının birbiri üzerine binmesi nedeniyle konulmuş olup, düzeltmenin yapılabileceği bilinmektedir. Söz konusu beyanın taşınmazın devrine engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmış olup, 36,77 m²lik kısmın değerlemeye konu parsel lehine tekrar sayısallaştırılması olabileceğinden değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.*

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıl içindetaşınmazların mülkiyet bilgilerinde değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 05.11.2014 tarihli İmar Durumu yazısına istinaden taşınmazlar; 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında ticaret+konut yapılması durumunda bahçe mesafeleri içerisinde zemin katta max(TAKS)=0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda max(TAKS)=0.25, max(KAKS)=2.00, parselin tamamında ticaret yapılması durumunda ise max(TAKS)=0.40, max(KAKS)=2.00 yapılaşma şartlarında Tali İş Merkezi (TİM) alanında kalmaktadır. 2048 ada 25 parsel sayılı taşınmazın 2048 ada 26 parsel ile 2048 ada 27 parsel sayılı taşınmazın ise 2048 ada 28 parsel sayılı taşınmaz ile tevhid şartı bulunmaktadır. (yazılı imar durumunda 2028 ada 26 parsel olarak belirtilmiş olup ada bilgisinin sehven yazıldığı, doğrusunun 2048 ada olacağı bilgisi alınmıştır)

* Ticaret fonksiyonu (MİA, MİA-1, TİM, PH) verilen alanlarda, avan projesi İlçe Belediyesince onaylanmak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bulunduğu adadaki yapılanma koşullarını aşmamak şartı ile, özel eğitim, spor, sağlık, kültür tesisleri, özel yurt, okul, kreş, anaokulu, katlı otopark yapılabilir. TİM alanlarında, açık spor tesisleri (Halı saha vb) yapılmasına izin verilmez. Konut alanlarında, bulunduğu adadaki yapılaşma koşullarını aşmamak şartı ile, özel sosyal kültürel tesis binaları ve özel eğitim tesisleri yapılabilir. Planlama alanının tamamında konut alanları dışında, çatı, İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarına uygun yapılmak şartıyla bağımsız bölüm oluşturmamak ve ticari amaçla kullanılmamak koşuluyla, çatı arası toplantı salonu, yemekhane, mescit vb. amaçlarla kullanılabilir, emsale dahil değildir.

*Tali İş Merkezi (TİM) Alanları'nda, mahalle gruplarına hizmet eden alışveriş merkezi, büro, mağazalar, çarşı, lokanta, restaurant, banka şubesi, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, kasap, manav, berber, terzi, ayakkabı tamircisi, çevreyi kirletmeyen, dumsuz, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon ve benzeri iş kolları yer alabilir.

*1.000,-m² ve üzerindeki parsellerde max. TAKS:0,40, max. KAKS: 2,00 olarak uygulama yapılır. (23, 25 ve 27 numaralı parseller 1.000,-m²'den büyük olması nedeni ile bu yapılaşma şartlarına göre işlem yapılır.)

*1.000,-m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, İ-4, B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir. (Parsellerin yakın çevresinde Blok nizam, H:12,50 m, 4 kat, çekme mesafesi 5 m yapılaşma şartlarına sahip arsalar olması nedeni ile 1.000,- m²'den küçük olan 22 numaralı parsel için bu yapılaşma şartı geçerli olacaktır.)

*Bodrum katlarda ön cephe hattının gerisinde ve tabii zeminin altında kalmak şartı ile parselin tamamında ortak alan (otopark/sığınak v.b.) olarak kullanılmak üzere inşaat yapılabilir.



2.3.2 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazların sınırları demir ve korkuluk tel ile çevrilmiş olup, boş arsa üzerinde depo olarak kullanılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

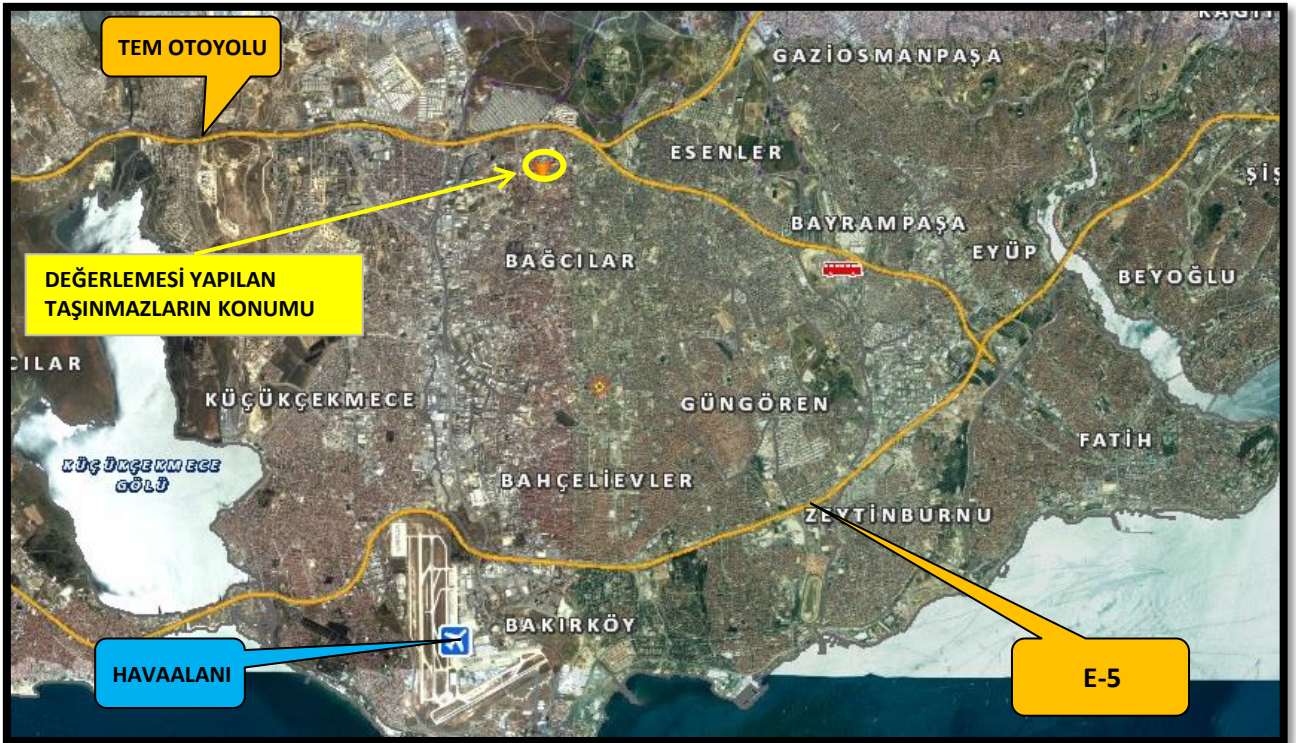
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2048 ada 22 parselde kain 856,84 m², 2048 ada 23 parselde kain 1.828,14 m², 2048 ada 25 parselde kain 2.714,00 m², 2048 ada 27 parselde kain 1.282,61 m² alanlı ara nitelikli taşınmazlardır.

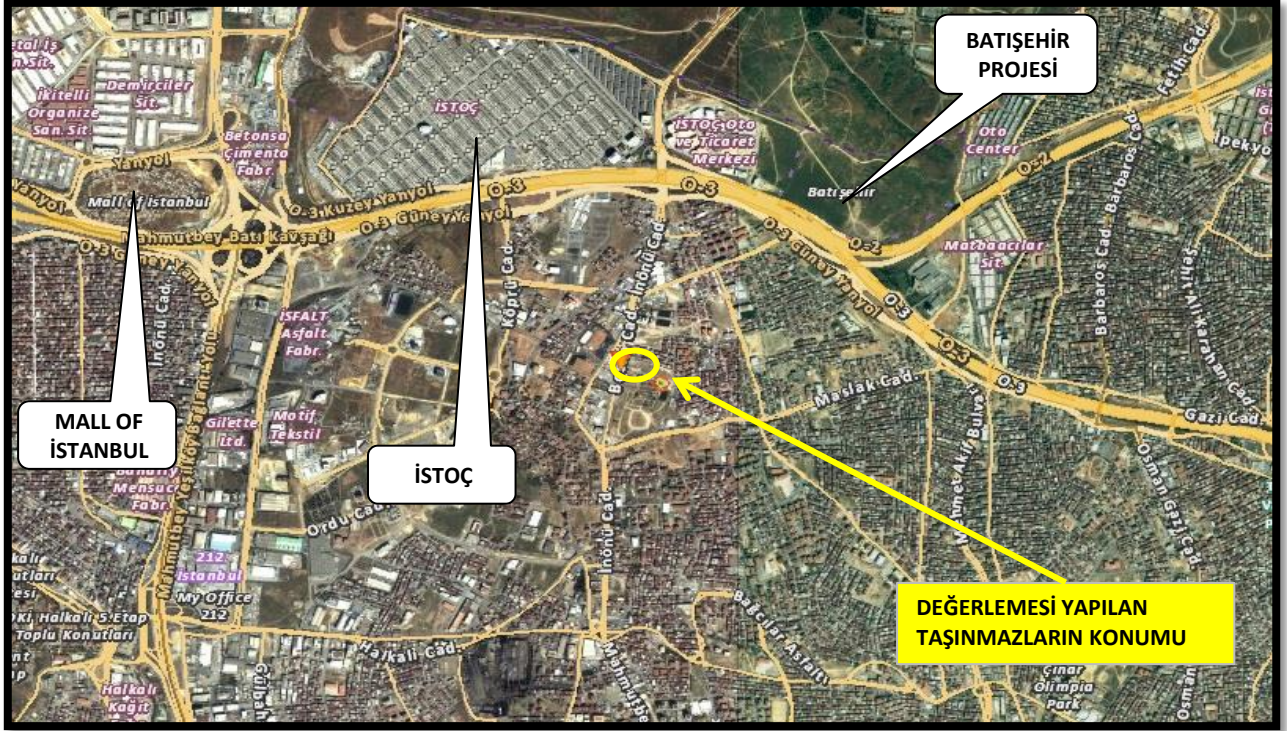
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan; 2048 ada 22-23-27 parseller Şair Sokak cepheli, 2048 ada 25 parsel Bosna caddesine cepheli durumdadırlar. 25 parselin Bosna caddesine yaklaşık 24 m cephes bulunmaktadır. Taşınmazlar Mahmutbey Caddesi'nden Tem istikametine doğru gideken İnönü Caddesini geçtikten sonra Mahmutbey Metro durağının bulunduğu Bosna Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parsellerin hepsi bitişik olup, parsellerin çevresi kapatılmıştır. Yakın konumda cadde üzerinde ticari yapılar, sokak içinde ise nitelsiz konut olarak kullanılan yapılar yer almaktadır. 25 parselin tam önünden Mahmutbey Metro durağı bulunmaktadır. (metroya ulaşım merdivenleri yer almaktadır.) Karşısında Opet akaryakıt istasyonu, Yan cephe karşısında da Mecidiyeköy Metro bağlantı inşaatı devam etmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara Mahmutbey Yolu Caddesi üzerinden yada Tem İstoç bağlantı yolu üzerinden İnönü Caddesi üzerinden Bosna Caddesi ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazın yanında Mahmutbey Metro durağı, Tem bağlantı yoluna 800 m, E-5 karayoluna 7,5 km mesafede konumludur.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

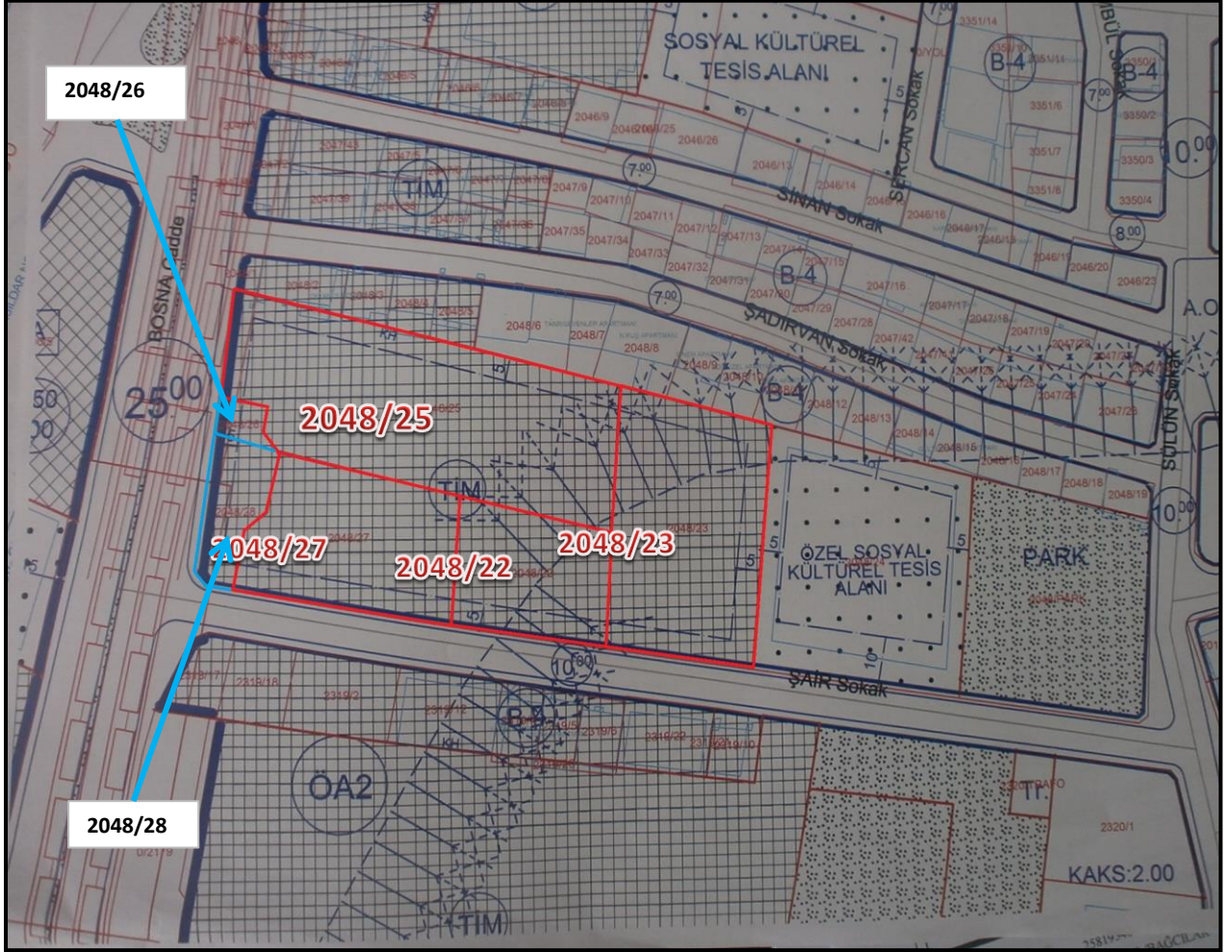
2048 Ada 22 Parsel: 856,84 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Taşınmaz Özak GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

2048 Ada 23 Parsel: 1.828,14 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Taşınmaz Özak GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

2048 Ada 25 Parsel: 2.714,60 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Taşınmaz Özak GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz topoğrafyaya sahiptir.

2048 Ada 27 Parsel: 1.282,61 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Taşınmaz Özak GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz topoğrafyaya sahiptir.

Parsellerin yakın çevresinde nitelsiz konut alanları ve çevresinde inşası devam eden ve tamamlanmış nitelikli konut projeleri de bulunmaktadır. Parseller yan yana olup, Bosna caddesi cephesinde 2048 ada 25 parselin yanında 2048 ada 26 ve 28 parsel bulunmaktadır. 26 ve 28 parsellerin küçük olması sebebi ile tek başına yapılaşma hakkı bulunmamakta, söz konusu parsellerden 25 ve 24 parsellerle tevhid şartı bulunmaktadır.Parseller genel olarak yamuk dikdörtgen şeklini andırmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde parsellerin çevresi tek bölüm olarak çevrilmiş olup, mal sahibi tarafından inşaatlarda kullanılan malzemelerin deposu olarak kullanılmaktadır.



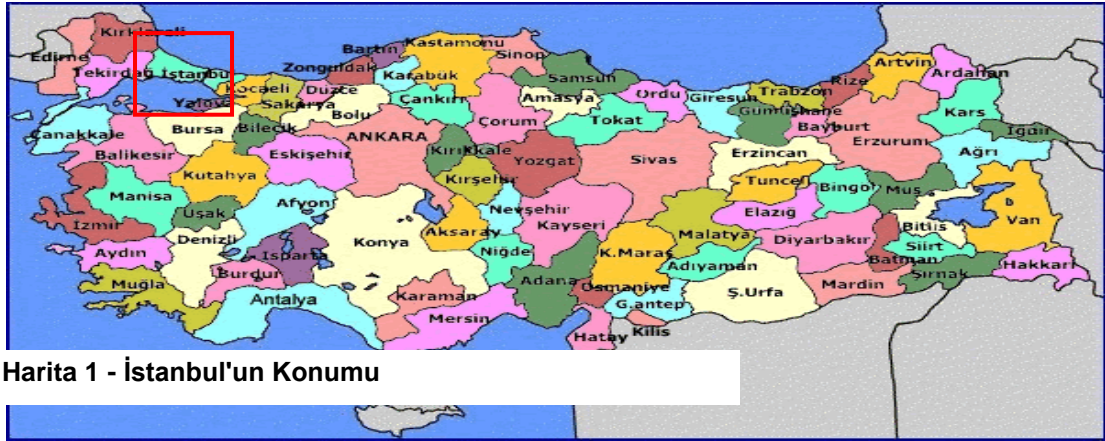
4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir. İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Bağcılar İlçesi

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olanıdır. Son yıllarda doğu illerinden ciddi oranda göç almıştır. Bağcılar İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. Göç alan bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece ve Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ve askerî arazi bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir plâtoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50 - 130 metre arasında değişkenlik gösterir. İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur. Tarım tamamen terk edilmiştir. Arsa fiyatlarının uygun olması nedeniyle çok hızlı ancak çarpık kentleşmektedir. Yeşil alanlar giderek azalmaktadır.

2013 yılında Metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır. Önceleri Bakırköy ilçesine bağlı iken 1992 yılında ilçe olmuştur. Osmanlı döneminde çoğunlukla Rumların yaşadığı Mahmutbey Nahiyesi köylerinden biri olmuştur. İstanbul Belediyesi İstatistik Müdürlüğü tarafından hazırlanan İstanbul Şehri İstatistik Yıllığı 1930-31 adlı eserde Mahmutbey'e bağlı olan 6 köyden biri olan Bağcılar'ın o dönemdeki adı Çiftburgaz'dır. 1924 yılında yapılan mübadele anlaşması gereğince Mahmutbey ve Bağcılar'daki birçok yere Yunanistan'ın Selânik kentinden gelen Türkler yerleştirilmiştir. Ardından 1929 yılında Bulgaristan'ın Varna kentinden gelen Türkler Çiftburgaz Çiftliği denen mevkiden yaklaşık 17,000 dönümlük arazi almışlar ve buraya yerleşmişlerdir. 1925'te adı "Yeşilbağ" olarak değişmiş ve bu ad yaklaşık 1970'lerin sonunda şehirleşme sonucu bağcılık yok oluncaya kadar kullanılmıştır.

1975 yılına kadar geçimini bağ ve bostan işleriyle sağlayan halk, Anadolu'dan İstanbul'a başlayan göç dalgası nedeni ile aşırı ve plânsız büyümüş, 90'lı yıllara dek hiçbir alt yapısı olmayan büyük bir çarpık kente dönüşmüştür. 1992 yılından itibaren ilçe statüsüne yükselmesi ile Bağcılar'da modern şehirciliğe geçiş çalışmaları yapılmış ve bugün büyük ölçüde altyapı problemleri çözülmüştür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bağcılar Belediyesi, Bağcılar Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1/1000 lik planda TİM (tali iş merkezi) alanında kalmaktadır.
- * Cadde üzerinde yer almaktadır.
- * Mahmutbey metro durağı yakınında olup, Mecidiyeköy-Mahmutbey metro inşaatına da çok yakın konumdadır.
- * Tem otoyoluna yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevresinde eski niteliksiz yapılar bulunmaktadır.
- * 2048 ada 25 parselin 26 parsel ile, 2048 ada 27 parselin 28 parsel ile tevhid şartı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* Ekinciler Gayrimenkul

Tel 0212 445 81 26

Yakınında Mahmutbey mahallesi'nde (caddenin diğer tarafı basınekspres caddesine doğru) 3000 m² MİA imarlı (merkezi iş alanı) emsal:2.00 imarlı boş arsa 5.250.000.-USD pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3000	.-M ²	11.550.000	.-TL	3.850	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Namılı Gayrimenkul

Tel 0212 445 19 35

Yakınında Ordu Caddesi cepheli 1908 m² MİA imarlı (merkezi iş alanı) emsal:2.00 imarlı boş arsa 4.750.000.-USD pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmıştır.
İstenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1908	.-M ²	10.450.000	.-TL	5.477	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Ayhan Emlak

Tel 0212 548 98 63

Yakınında Ordu Caddesi cepheli 2570 m² MİA imarlı (merkezi iş alanı) emsal:2.00 imarlı boş arsa 6.900.000.-USD pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmıştır.
İstenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	2570	.-M ²	15.180.000	.-TL	5.907	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Sahibinden

Tel 0532 547 54 72

Yakınında Köprü Caddesi cepheli 4700 m² MİA imarlı (merkezi iş alanı) emsal:2.00 imarlı boş arsa 9.150.000.-USD pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	4700	.-M ²	20.130.000	.-TL	4.283	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

İşyeri Emsalleri

* Ansia Gayrimenkul

Tel 0532 271 95 54

Mahmutbey yolunda yeni inşaa edilen okula, hastaneye uygun 9 katlı 18.000 m² bina 20.000.000.-USD pazarlanmaktadır.

SATILIK	18000	.-M ²	44.000.000	.-TL	2.444	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Bodurlar Gayrimenkul

Tel 0212 632 26 15

Mahmutbey yolunda eski 6.200 m² 8 katlı bina 5.000.000.-USD pazarlanmaktadır.

SATILIK	6200	.-M ²	11.000.000	.-TL	1.774	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Re İstanbul Gayrimenkul

Tel 0212 324 70 77

Yakınında yeni 11.000 m² 7 katlı bina 12.000.000.-USD pazarlanmaktadır.

SATILIK	11000	.-M ²	26.400.000	.-TL	2.400	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Ansia Gayrimenkul

Tel 0212 225 54 78

Yakınında eski 1.500 m² 5 katlı bina 2.000.000.-USD pazarlanmaktadır.

SATILIK	1500	.-M ²	4.400.000	.-TL	2.933	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**Bölgede yapılan incelemelerde, emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerde döviz kurunda meydana gelen değişiklikler nedeniyle pazarlama aşamasında genel olarak 1.-USD nin yaklaşık 2,20.-TL olarak kabul edildiği bilgisi edinilmiştir. 01.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz Alış Kuru' na göre ise 1.-USD=2,2200.-TL dir.*

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) MİA imarlı arsa birim m² değerlerinin ortakama 3.000-4.000-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu 2048 ada 25 parsel için hazırlanmıştır. 2048 ada 25 parsel için ulaşılan birim m² değeri diğer parseller için referans olarak kullanılmıştır. 2048 ada 25 parsel Bosna Caddesi'ne cepheli olması nedeniyle diğer parsellere göre daha avantajlı olarak görülmüştür. 2048 ada 22 parselin 1000 m²'den küçük olması nedeniyle yapılaşma koşulları değişmektedir. Bu hususlar değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (2048 ADA 25 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR	EKİNCİLER GAYRİMENKUL	NAMLI GAYRİMENKUL	SAHİBİNDEN
SATIŞ FİYATI		11.550.000	10.450.000	20.130.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2714,60	3.000	1.908	4.700
BİRİM M ² DEĞERİ		3.850	5.477	4.283
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E: 2.00	E:2.00	E:2.00	E:2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON		MİA	MİA	MİA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.000	3.465	4.655	3.855

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
2048	22	856,84	3.200,0	2.741.888,00	1.180.626,94
2048	23	1.828,14	3.600,0	6.581.304,00	2.833.837,41
2048	25	2.714,60	4.000,0	10.858.400,00	4.675.508,10
2048	27	1.282,61	3.600,0	4.617.396,00	1.988.200,14
TOPLAM DEĞER (-.TL)				24.798.988,00	10.678.172,58
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				24.799.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				10.679.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler indirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Taşınmazlar üzerinde öngörü yapılarak geliştirilen proje için: % 8 Risksiz Oran ; + % 4 Risk Primi = % 12,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, TL olarak düzenlenmiş olan nakit akışı hesaplamalarında dikkate alınan indirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Parsellerin tamamının 1/1 hissesinin Özak GYO A.Ş. Mülkiyetinde olması dikkate alınarak parsellerin tevhid edilebileceği ve bir bütün olarak üzerlerinde proje geliştirileceği kabul edilmiştir. Buna göre 5 adet parselin toplam alanı 6.682,12 m²'dir. Parseller Tali İş Merkezi lejandlı olup iş merkezi projesinin geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmüştür.

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olarak ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%40** değeri kabul edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazlar için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Net Parsel)	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
2048	22	856,84m ²	Tali İş Merkezi	Emsal:	2,00	1.713,68m ²
2048	23	1.828,14m ²	Tali İş Merkezi	Emsal:	2,00	3.656,28m ²
2048	25	2.714,60m ²	Tali İş Merkezi	Emsal:	2,00	5.429,20m ²
2048	27	1.282,61m ²	Tali İş Merkezi	Emsal:	2,00	2.565,22m ²
TOPLAM		6.682,19m ²				13.364,38m²

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%40)
2048	22	Tali İş Merkezi	1.713,68	1.970,73	2.399,15
2048	23	Tali İş Merkezi	3.656,28	4.204,72	5.118,79
2048	25	Tali İş Merkezi	5.429,20	6.243,58	7.600,88
2048	27	Tali İş Merkezi	2.565,22	2.950,00	3.591,31
TOPLAM			13.364,38	15.369,04	18.710,13

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların alanı 6.682,19 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 15.369,04 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.800.-TL/M² ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Parsel üzerinde konut-ticaret projesi inşa edileceği ve inşa kalitesinin iyi olacağı öngörülmüştür. İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre IV.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 800-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2015 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **880-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem
11,00%	880,00 TL/m ²	976,80 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık **15.369,04 m²** inşaat alanına sahip olması öngörülen iş merkezi projesi için öngörülen inşaat süresi **2 yıldır**. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiş olup oluşan maliyet dağılımı tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%
Birim Maliyet	880,00 TL/m ²	968,00 TL/m ²
İnşaat (m ²)	9.355,07 m ²	9.355,07 m ²
Maliyet (TL)	8.232.458 TL	9.055.704 TL

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen (**12,00%**) indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			12,00%
Proje Değeri	15.369,04	2.747,31	42.223.487 TL
Proje Giderleri	18.710,13	778,70	14.569.561 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	6.682,19	3.822,51	25.542.752 TL

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde mevcut plan koşullarına uyumlu yapılar inşaa edilmesinin en etkili kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 4 adet parselin toplam değeri 2 farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

4 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	24.799.000,00
4 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-USD)	10.678.177,75

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

4 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	25.542.752,21
4 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-USD)	10.998.429,30

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

6.6.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.6.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır.

6.6.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası
Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için

24.799.000 .-TL

(Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Doksan Dokuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

29.262.820 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
24.799.000	10.678.178	8.761.040	29.262.820 TL

1 USD = 2,3224 .-TL
1 EURO = 2,8306 .-TL

26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz Satış Kuru
26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz Satış Kuru

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.