

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Rapor Tarihi:**  
**07.09.2016**

**Rapor No:**  
**2016A590**

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

**BEŞİKTAŞ'TA 5 ADET  
ARSA**

**BEŞİKTAŞ / İSTANBUL**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 07.09.2016 tarihinde 2016A590 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No : FS 509685

## YÖNETİCİ ÖZETİ

## GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Balmumcu Mahallesi, 637 ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parseller Beşiktaş / İstanbul.

## GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Beşiktaş Balmumcu'da konumlu 5 adet arsa.

## TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun " 4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

## İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, 09.08.2007 onay tarihli "Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı" kapsamında, kalmakta olup yapılaşma şartları "4.1 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

07.09.2016 TARİHİ İTİBARİ İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

**120.560.000.-TL**

**(Yüzyirmimilyonbeşyüzaltmışbin.-TürkLirası)**

07.09.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

**142.260.800.-TL**

**(Yüzkırkikimilyonikiyüzaltmışbinsekizyüz.-Türk Lirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden  
Seda GÜLER

Esra NEŞELİ(403459)  
Değerleme Uzmanı

Makbule YÖNEL MAYA (401456)  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

RAPOR NO: 2016A590

RAPOR TARİHİ: 07.09.2016

\*GİZLİDİR

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b> .....	<b>6</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4 Değerleme Tarihi.....	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası .....	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
1.9 Şirket Bilgileri .....	7
1.10 Müşteri Bilgileri.....	7
<b>BÖLÜM 2</b> .....	<b>9</b>
<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>9</b>
2.1 Değerleme Yöntemleri .....	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı .....	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	9
2.2 Değer Tanımları.....	10
2.2.1 Pazar Değeri .....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri .....	10
<b>BÖLÜM 3</b> .....	<b>12</b>
<b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b> .....	<b>12</b>
3.1 Demografik Veriler .....	12
3.2 Ekonomik Veriler .....	13
<b>BÖLÜM 4</b> .....	<b>16</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>16</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi .....	17
4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş .....	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	22
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	27
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	28
4.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	28
<b>BÖLÜM 5</b> .....	<b>30</b>
<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>30</b>
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	30
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	32
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	33
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri .....	34
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	34
<b>BÖLÜM 6</b> .....	<b>36</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	<b>36</b>
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	36

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	36
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri .....	36
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi .....	42
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi .....	42
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi .....	42
6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi .....	42
Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar.....	42
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	46
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	46
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	46
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	46
<b>BÖLÜM 7 .....</b>	<b>49</b>
<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>49</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması.....	49
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	49
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	50
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	50
<b>BÖLÜM 8 .....</b>	<b>52</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>52</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	52
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	52
<b>BÖLÜM 9 .....</b>	<b>54</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>54</b>

**BÖLÜM 1**

**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 07.09.2016 tarihinde, 2016A590 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, aşağıdaki tabloda belirtilen gayrimenkullerin 07.09.2016 tarihli toplam pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Konu değerlendirme çalışması, şirket birleşmesine konu olması sebebiyle hazırlanmıştır.

İli	: İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş
Bucağı	:			
Mahallesi	: Mecidiye	Mecidiye	Mecidiye	Mecidiye
Köyü	:			
Mevkii	: Gazi Umur Paşa	Gazi Umur Paşa	Gazi Umur Paşa	Kara Hasan
Pafta No.	: 42	42	42	42
Ada No.	: 637	637	637	637
Parsel No.	: 198	199	150	151
Ana Gayrimenkul Niteliği	: Bahçeli Kargir Apartman	Arsa	Arsa(Yeşil Alan)	Arsa
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	: 744,65	547,70	4.088,00	2.224,00
Malik-Hisse	: Özak GYO A.Ş. - Tam	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam		

İli	: İstanbul			
İlçesi	: Beşiktaş			
Bucağı	: -			
Mahallesi	: Mecidiye			
Köyü	: -			
Mevkii	: Gazi Umur			
Pafta No.	: 42			
Ada No.	: 637			
Parsel No.	: 197			
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	: 744,65			
Niteliği	: Beş Katlı Kargir Apartman			
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
1	2. bodrum	13/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
2	1. bodrum	9/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
3	1. bodrum	9/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
4	Zemin	10/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
5	Zemin	11/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
6	1. normal	12/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
7	1. normal	12/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
8	2. normal	24/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Esra NEŞELİ (403459) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Makbule YÖNEL MAYA (401456) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Seda GÜLER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgi amaçlı belirtilmiştir.

## 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 13.08.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.09.2016 değerleme tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

## 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.08.2016 tarihli 1927 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

## 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.08.2016 tarihli talebine istinaden Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde düzenlenmiş rapor bulunmamaktadır.

## 1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibariyle, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

## 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, İkitelli OSB Mah., Özak Cad, 34 Portall Plaza, No: 1D / 18, Başakşehir / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.



**BÖLÜM 2**

**DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI**

## BÖLÜM 2

## DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

## 2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

## 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili pazar verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

## 2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## 2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu 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 ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

## 2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

### 2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olması, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

**BÖLÜM 3**

**DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## BÖLÜM 3

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

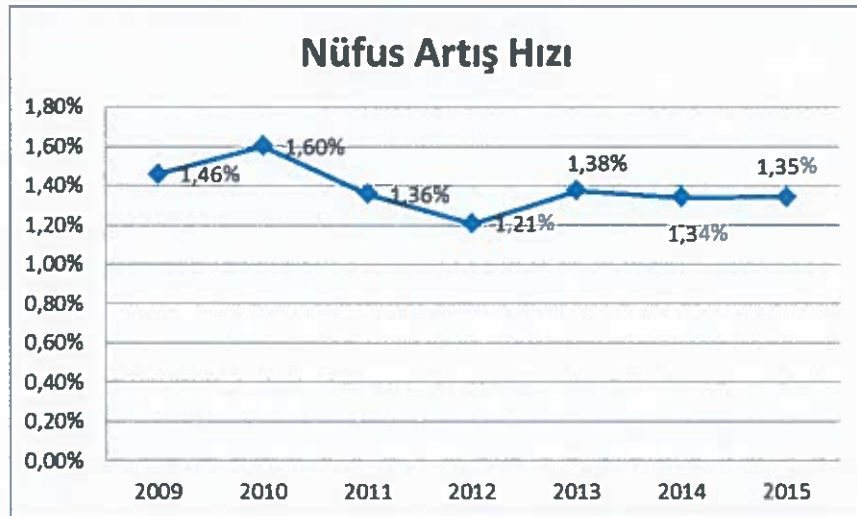
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

#### 3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
	Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile

(2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

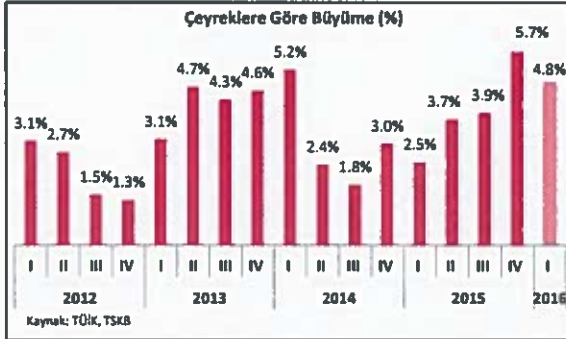
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

### 3.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

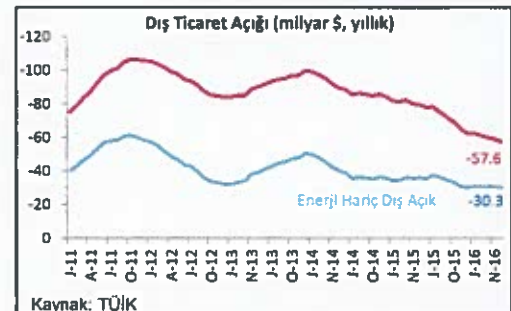
Türkiye ekonomisi 2016'nın ilk çeyreğinde %4,8 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 4,8 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,2 puan, stokların 0,4 puanlık katkıları ise dış talebin 1,5 puanlık ekisi etkisiyle sıfırlanmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat sektörünün 2015'e göre ivme kazanarak %6,6 büyümesi, imalat sanayinin %5,9 gibi yüksek bir büyüme kaydetmesi ve mali sektörün %6,5 büyümesi ilk çeyrekte %4,8 olan güçlü ekonomik büyümenin arkasındaki faktörler olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,75 artış olmuştur. Mart 2016 sonu itibariyle Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



	2012	2013	2014	2015	1Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.6	2.7
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.4
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.9
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.4	4.0
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.6
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.6
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.8
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.8

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Haziran 2016 sonunda %7,64'e gerilemiştir. Bu düşüşte TL'de şubat ortasından itibaren izlenen değerlenme süreci, geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yılın geri kalanında enflasyon üzerinde geçen yıldan gelen yüksek bazın aşağı yönlü etkisini beklerken, petroldeki yükselişin etkisiyle enerji ve yılın ilk yarısındaki düşüşün düzeltilmesi olması ihtimaliyle gıda fiyatları kaynaklı yukarı baskı oluşacağı tahmin edilmektedir.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk beş ayında dış ticaret açığı %21 düşüşle 21,4 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 57,6 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk dört ayında %25 düşüşle 10,7 milyar dolar

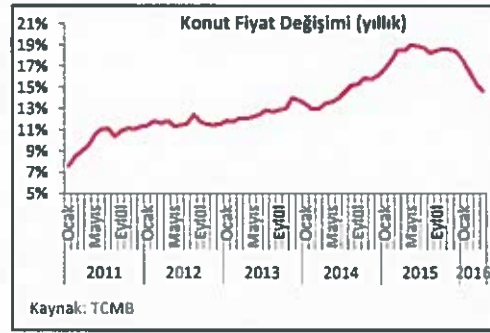
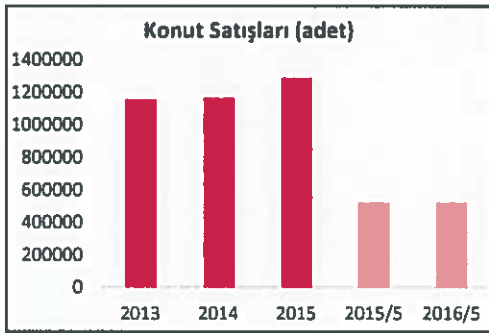


<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

olmuştur. Küresel piyasalarda şubat ortasından itibaren iyileşen risk ortamıyla, iç piyasaya yabancı portföy girişi izlenmiştir. Haziran sonu itibariyle TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 120 milyar dolara yükselmiştir.

Konut satışları 2016 yılının ilk yarısında yavaşlayan bir büyüme sergilemiştir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk beş aylık döneminde sadece %3,6 artışla 524.612 adet olmuştur. Bu dönemde yabancılara yapılan konut satışları %3,2 düşüşle 7.835 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,5 olarak gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Nisan 2016 sonunda %14,7'ye gerilemiştir.



**BÖLÜM 4**

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN  
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş
Bucağı	:				
Mahallesi	:	Mecidiye	Mecidiye	Mecidiye	Mecidiye
Köyü	:				
Mevkii	:	Gazi Umur Paşa	Gazi Umur Paşa	Gazi Umur Paşa	Kara Hasan
Pafta No.	:	42	42	42	42
Ada No.	:	637	637	637	637
Parsel No.	:	198	199	150	151
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Bahçeli Kargir Apartman	Arsa	Arsa(Yeşil Alan)	Arsa
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	:	744,65	547,70	4.088,00	2.224,00
Malik-Hisse	:	Özak GYO A.Ş. - Tam	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam		

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Beşiktaş		
Bucağı	:	-		
Mahallesi	:	Mecidiye		
Köyü	:	-		
Mevkii	:	Gazi Umur		
Pafta No.	:	42		
Ada No.	:	637		
Parsel No.	:	197		
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	:	744,65		
Niteliği	:	Beş Katlı Kargir Apartman		
Bağımsız/Bölüm No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
1	2. bodrum	13/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
2	1. bodrum	9/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
3	1. bodrum	9/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
4	Zemin	10/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
5	Zemin	11/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
6	1. normal	12/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
7	1. normal	12/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam
8	2. normal	24/100	Mesken	Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde 15.08.2016 tarih, saat 15.45 itibariyle yapılan incelemelere ve 08.06.2016 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde;

➤ **Beyanlar Hanesi'nde 637 ada 197 no'lu parselde konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müstereken aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;**

- Yönetim Planı:19.08.1988
- "2981 sayılı yasa uyarınca kat mülkiyetine çevrildi."

## 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde hiçbir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 150, 151 ve 199 no'lu parseller üzerinde müştereken;

T. Vakıflar Bankası lehine 20.000.000 USD bedelle %12 faizle, 1. Dereceden, FBK süre ile 27.08.2012 tarih ve 8686 yevmiye no ile ipotek bulunmakta iken 14.05.2014 tarih ve 5470 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

## 4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ve 199 no'lu parseller, tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıflı olup taşınmazların mevcut durumda boş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel ise arsa nitelikli olup üzerinde natamam yapı bulunmaktadır. Konu parsel üzerindeki yapının değerlendirme tarihi itibari yıkım aşamasında olduğu ve yıkım sözleşmesinin olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumla benzer nitelik taşıdığı görülmektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 150, 151 ve 199 no'lu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellerin üzerinde betonarme yapı bulunmaktadır. 197 no'lu parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulu olup 198 no'lu parsel cins tahsislidir. Parsel üzerindeki yapılar değerlendirme tarihi itibari ile tamamen boşaltılmış durumda olup yapılara ait yıkım ruhsatları bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellere ilişkin geçerli yıkım ruhsatının bulunması, binaların tamamen boşaltılmış ve kullanılmayacak durumda olması, binaların enkaz bedeli dahil bir değere sahip olmadığı görülmesi nedeni ile 197 ve 198 no'lu parsellerin "Arsa" olarak portföye alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Ayrıca tüm taşınmazların üzerinde, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİT Malikler için Detaylı - Sİİ var)										
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: 03710							
Zemin No	: 3410011	İnşaatım	: 4 000 00 m2							
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEŞİKTAS	Ada Top. No/No	: ARSA/1153 3411A							
Kurum Adı	: HİPOTİK TM									
Mahalle / Köy Adı	: MECLİSİYİ Mah.									
Mevki	: CAZİİ NOLU PAŞA									
İhtilal No	: 22 / 1004									
Kayıt Durumu	: Aktif									
MİLKİYET BİLGİLERİ										
Sıra No	Malik	İhtilal No	His Pay/Oran	Mevkisi	Ehdeme Tarihi	Tarih	Yer.	İhtilal Tarihi	Tarih	Yer.
1/1	ARSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YATM	4 000 00		09.09.2016				


\* Tapu edilem tarih ve beyanlar nakli elektronik ortamda tutulmaktadır


09.09.2016 Saat: 09:00:00 11/20

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİT Malikler için Detaylı - Sİİ var)										
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: 03711							
Zemin No	: 3410101	İnşaatım	: 2 224 00 m2							
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEŞİKTAS	Ada Top. No/No	: ARSA							
Kurum Adı	: HİPOTİK TM									
Mahalle / Köy Adı	: MECLİSİYİ Mah.									
Mevki	: CAZİİ NOLU PAŞA									
İhtilal No	: 22 / 1070									
Kayıt Durumu	: Aktif									
MİLKİYET BİLGİLERİ										
Sıra No	Malik	İhtilal No	His Pay/Oran	Mevkisi	Ehdeme Tarihi	Tarih	Yer.	İhtilal Tarihi	Tarih	Yer.
1/1	ARSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YATM	2 224 00		09.09.2016				

\* Tapu edilem tarih ve beyanlar nakli elektronik ortamda tutulmaktadır

09.09.2016 Saat: 09:00:00 11/27

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Mülkiyet için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyet	Ada/Parcel	1 677/197
Zemin No	1 2421/927	Yanlışlık	1 744.03 m2
B / Blok	1 İSTANBUL/BEŞİTAS	Alan Top. No/Adı	1 BEŞ KATLI KANIZIR APARTMAN
Kurum Adı	1 Depolama TM	Mülk/Sat/Çarp. - S.B. No	1 -/2-İNCERLİM/1 (Bag. Böl. No. 1)
Mahalle / Köy Adı	1 MECLİSİYEC Mah.	Alan Pay/Payda	1 1/100
Meydan	1 GAZİ ÜNİVERS.	Bag. Böl. No/Adı	1 MECLİSİYEC
Çift / Sayfa No	1 30 / 2968		
Kayıt Durumu	1 Aktif		
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK			
ŞBİ	Açıklama	Mah. / Emlak	Tarih - Sıra
Beyan	YÖN. TM PLANI 19 8 1988		
Beyan	2961 SAYILI YASA İYARINCA BAŞ MÜLKIYETİNE CEVRİLEN		
MÜLKIYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mah.	Emlak No	Alan Pay/Payda
2421927	AKTİFTE TÜRÜM PAZARLAMAYA VE İKAZIYA	YAT	
			Emlak Sahibi - Tarih - Yr.
			Tarih Sahibi - Tarih - Yr.
			Sıra - 07/09/2017 - 0317
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Mülkiyet için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyet	Ada/Parcel	1 677/197
Zemin No	1 2421/928	Yanlışlık	1 744.03 m2
B / Blok	1 İSTANBUL/BEŞİTAS	Alan Top. No/Adı	1 BEŞ KATLI KANIZIR APARTMAN
Kurum Adı	1 Depolama TM	Mülk/Sat/Çarp. - S.B. No	1 -/1-İNCERLİM/1 (Bag. Böl. No. 2)
Mahalle / Köy Adı	1 MECLİSİYEC Mah.	Alan Pay/Payda	1 1/100
Meydan	1 GAZİ ÜNİVERS.	Bag. Böl. No/Adı	1 MECLİSİYEC
Çift / Sayfa No	1 30 / 2968		
Kayıt Durumu	1 Aktif		
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK			
ŞBİ	Açıklama	Mah. / Emlak	Tarih - Sıra
Beyan	YÖN. TM PLANI 19 8 1988		
Beyan	2961 SAYILI YASA İYARINCA BAŞ MÜLKIYETİNE CEVRİLEN		
			

MÜLKIYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mah.	Emlak No	Alan Pay/Payda
2421928	AKTİFTE TÜRÜM PAZARLAMAYA VE İKAZIYA	YAT	
			Emlak Sahibi - Tarih - Yr.
			Tarih Sahibi - Tarih - Yr.
			Sıra - 07/09/2017 - 0317
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Mülkiyet için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyet	Ada/Parcel	1 677/197
Zemin No	1 2421/922	Yanlışlık	1 744.03 m2
B / Blok	1 İSTANBUL/BEŞİTAS	Alan Top. No/Adı	1 BEŞ KATLI KANIZIR APARTMAN
Kurum Adı	1 Depolama TM	Mülk/Sat/Çarp. - S.B. No	1 -/1-İNCERLİM/1 (Bag. Böl. No. 3)
Mahalle / Köy Adı	1 MECLİSİYEC Mah.	Alan Pay/Payda	1 1/100
Meydan	1 GAZİ ÜNİVERS.	Bag. Böl. No/Adı	1 MECLİSİYEC
Çift / Sayfa No	1 31 / 2963		
Kayıt Durumu	1 Aktif		
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK			
ŞBİ	Açıklama	Mah. / Emlak	Tarih - Sıra
Beyan	YÖN. TM PLANI 19 8 1988		
Beyan	2961 SAYILI YASA İYARINCA BAŞ MÜLKIYETİNE CEVRİLEN		
MÜLKIYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mah.	Emlak No	Alan Pay/Payda
2421925	AKTİFTE TÜRÜM PAZARLAMAYA VE İKAZIYA	YAT	
			Emlak Sahibi - Tarih - Yr.
			Tarih Sahibi - Tarih - Yr.
			Sıra - 07/09/2017 - 0317
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Mülkiyet için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyet	Ada/Parcel	1 677/197
Zemin No	1 2524/923	Yanlışlık	1 744.03 m2
B / Blok	1 İSTANBUL/BEŞİTAS	Alan Top. No/Adı	1 BEŞ KATLI KANIZIR APARTMAN
Kurum Adı	1 Depolama TM	Mülk/Sat/Çarp. - S.B. No	1 -/25/İNCERLİM/1 (Bag. Böl. No. 4)
Mahalle / Köy Adı	1 MECLİSİYEC Mah.	Alan Pay/Payda	1 1/100
Meydan	1 GAZİ ÜNİVERS.	Bag. Böl. No/Adı	1 MECLİSİYEC
Çift / Sayfa No	1 31 / 2963		
Kayıt Durumu	1 Aktif		
			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş-İ	Açıklama	Makul / Lokasyon	Tarih - Yorum
Beyan	YÖNETİM PLANI (1998/1998)		
Beyan	2961 SAYILI YASA UYARINCA KAT MİLLİYETİNE ÇEVİRİLDİ		
MİLLİYET BİLGİLERİ			
Planın No	Makul	İmarat No	Harita No
344100010	ANTALYA İZMİR PAZARLAMA VE TRAFİK A.Ş.	YAS	1/2500
Etiler No: 01.04/2017-0281			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Mahaller için Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	Kat Mahallesi	Ada Parceli	032197
Zemin No	23241924	Yatırım	744,65 m2
B / Blok	İSTANBUL MESKİT AS	Alan Top. No/Adı	065 KATI KARĞI APARTMAN
Katın Adı	Başlangıç TM	Blok Kat/Giriş - B.B.No	- / - / - (Blok Kat No: A)
Mahalle / Blok Adı	MİLLİYET Mah.	Alan Pay/Payda	1/2500
Merkül	GAZİ İMMLER	Blok No/ No/Adı	065A1 N
ÇTB / Sayfa No	31 / 2961		
Kayıt Durumu	Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş-İ	Açıklama	Makul / Lokasyon	Tarih - Yorum
Beyan	YÖNETİM PLANI (1998/1998)		
Beyan	2961 SAYILI YASA UYARINCA KAT MİLLİYETİNE ÇEVİRİLDİ		
MİLLİYET BİLGİLERİ			
Planın No	Makul	İmarat No	Harita No
344100010	ANTALYA İZMİR PAZARLAMA VE TRAFİK A.Ş.	YAS	1/2500
Etiler No: 01.04/2017-0281			

Rapor Tarih: 09.09.2016 11:23

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Mahaller için Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	Kat Mahallesi	Ada Parceli	032197
Zemin No	23241924	Yatırım	744,65 m2
B / Blok	İSTANBUL MESKİT AS	Alan Top. No/Adı	065 KATI KARĞI APARTMAN
Katın Adı	Başlangıç TM	Blok Kat/Giriş - B.B.No	- / - / - (Blok Kat No: B)
Mahalle / Blok Adı	MİLLİYET Mah.	Alan Pay/Payda	1/2500
Merkül	GAZİ İMMLER	Blok No/ No/Adı	065A1 N
ÇTB / Sayfa No	31 / 2961		
Kayıt Durumu	Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş-İ	Açıklama	Makul / Lokasyon	Tarih - Yorum
Beyan	YÖNETİM PLANI (1998/1998)		
Beyan	2961 SAYILI YASA UYARINCA KAT MİLLİYETİNE ÇEVİRİLDİ		
MİLLİYET BİLGİLERİ			
Planın No	Makul	İmarat No	Harita No
344100010	ANTALYA İZMİR PAZARLAMA VE TRAFİK A.Ş.	YAS	1/2500
Etiler No: 01.04/2017-0281			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Mahaller için Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	Kat Mahallesi	Ada Parceli	032197
Zemin No	23241924	Yatırım	744,65 m2
B / Blok	İSTANBUL MESKİT AS	Alan Top. No/Adı	065 KATI KARĞI APARTMAN
Katın Adı	Başlangıç TM	Blok Kat/Giriş - B.B.No	- / - / - (Blok Kat No: B)
Mahalle / Blok Adı	MİLLİYET Mah.	Alan Pay/Payda	1/2500
Merkül	GAZİ İMMLER	Blok No/ No/Adı	065A1 N
ÇTB / Sayfa No	31 / 2961		
Kayıt Durumu	Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş-İ	Açıklama	Makul / Lokasyon	Tarih - Yorum
Beyan	YÖNETİM PLANI (1998/1998)		
Beyan	2961 SAYILI YASA UYARINCA KAT MİLLİYETİNE ÇEVİRİLDİ		

Rapor Tarih: 09.09.2016 11:23

MÜHÜRLEME					
Sıra No	Makam	Elbirliği No	Hisses Pay/Payda	Mutavakere	Edinme Tarihi - Yeri
2016A590	ARISTATEYERİŞİM PAZARLAMA VE YATIRIM A.Ş.		YAKI		Sıra = 01002013 - 0201

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Mülkiyet için Detaylı - SMI v01)					
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	422097	Y Baskı No	1 244 05 04
Zemin No	23344002	Ada Yarı No		Ada Yarı No	003 KATLI KARIYER APARTMAN
İl / İlçe	157 ANKARA / ANKARA	İnşaat/Çıkış - B.B. No	- / ZEMİN / - (Bugün No: 5)	Alan Pay/Payda	1 01700
Kararın Adı	Değişiklik TMS	Şahıs No		Şahıs No	MESEKEM
Mülkiyet / Sahip Adı	MUTEDİYE MEB				
Mevki	GAZİ ÜMÜR				
ÇTB / Sayfa No	31 / 2964				
Kayıt Durumu	Aktif				


  

TAŞINMAZA İZİN / BEYAN / İZİN / BEYAN					
S.No	Açıklama	Makam / Lehdar	Tarih - Yeri	Tarifi	Tarifi - Yeri
1	YÖNETİM PLANI 1908-1908				
2	2991 SAYILI YASA İYARINCA KAT MÜLKİYETİNE GEYİLDİ				

MÜHÜRLEME					
Sıra No	Makam	Elbirliği No	Hisses Pay/Payda	Mutavakere	Edinme Tarihi - Yeri
2016A590	ARISTATEYERİŞİM PAZARLAMA VE YATIRIM A.Ş.		YAKI		Sıra = 01002013 - 0201

\* Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır




Rapor Tarihi: Saat: 05.06.2016 11:27

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Mülkiyet için Detaylı - SMI v01)					
Zemin Tipi	1 Ada Tapınması	Ada/Parcel	017190	Y Baskı No	1 244 05 04
Zemin No	24140741	Ada Yarı No		Ada Yarı No	HANCIYER LARLIR APARTMAN
İl / İlçe	05 ANKARA / ANKARA	İnşaat/Çıkış - B.B. No		Alan Pay/Payda	
Kararın Adı	Değişiklik TMS				
Mülkiyet / Sahip Adı	MUTEDİYE MEB				
Mevki					
ÇTB / Sayfa No	14 / 1170				
Kayıt Durumu	Aktif				

MÜHÜRLEME					
Sıra No	Makam	Elbirliği No	Hisses Pay/Payda	Mutavakere	Edinme Tarihi - Yeri
2016A590	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		YAKI	00171	Sıra = 01002013 - 0170

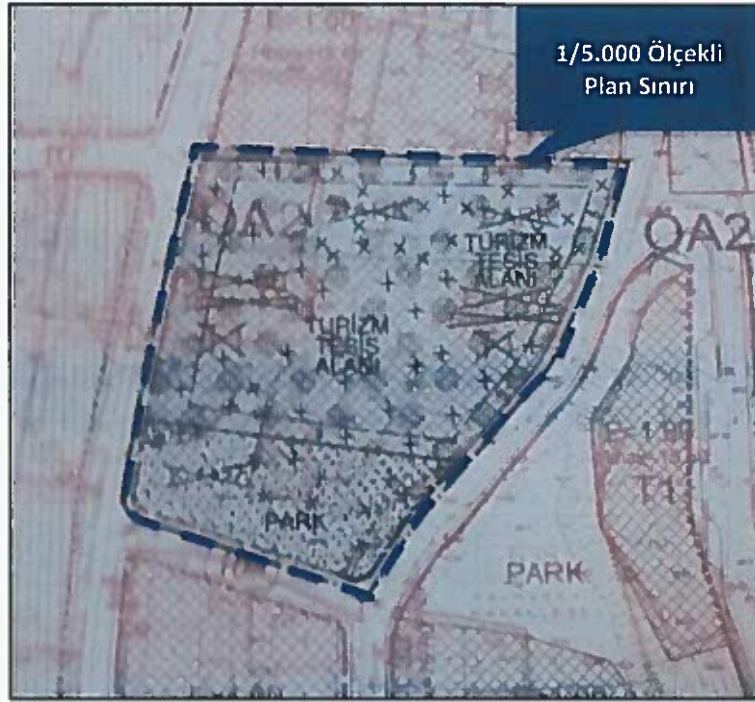
\* Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır



Rapor Tarihi: Saat: 05.06.2016 11:27



2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan kısmen "Turizm Tesis Alanı" kısmen "Park Alanı"dır.
3. Turizm Tesis Alanı yapılaşma koşulları; TAKS: 0.40, E:1.75, Y<sub>ençok</sub>:40 m'dir.
4. Turizm Alanı'nda çekme mesafeleri Gazi Umurpaşa Sokak'tan, tüm diğer yollardan ve komşu parsellerden 6m olacak şekilde uygulama imar planına işlenecektir.
5. Park alanında kamuya ait zeminaltı katlı otopark yapılabilir. Çekme mesafeleri avan projede belirlenecektir.
6. Uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarında belirtilen öneri ve önlemlere uyulacaktır.
7. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.
8. Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.







T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı  
Planlama Müdürlüğü



Sayı : 25955148.310.01.04.01/2016-7083 - 124965  
Konu : Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mah., 42 pafta,  
637 ada, 150, 151, 197, 198, 199 parseller  
ve tescil harici alanla ilişkin "NİP-6812,12"  
Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli  
Nazım İmar Planı değişikliği.

29.06.2016

ÖZAKGYO  
İk itelli OSB Mah.Özak Cad.  
34 Portail Plaza No:1D/18  
Başakşehir / İSTANBUL

- İlgi: a) 29.03.2016 tarih, P1.4277- P1.4278 sayılı dilekçeler.  
b) 11.04.2016 tarih 2016-4277-4278 sayılı Bakanlık Makamı yazımız.  
c) 12.05.2016 tarih, 818 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı

İlgi (a) dilekçeler ile 16.07.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planında T1 simgeli Ticaret+Hizmet Alanı'nda kalan 197,198 parsellerin Turizm Alanı'na, T1 simgeli Ticaret+Hizmet Alanı'nda kalan 199 parselin kısmen Turizm Alanına kısmen Park Alanı'na, kısmen Kapalı ve Katlı Otoparklar Alanı'nda (KOP), kısmen Park ve Dinlenme Alanı'nda kısmen de T1 simgeli Ticaret+Hizmet Alanı'nda kalan 150 parselin kısmen Turizm Alanı kısmen de Park Alanına, kısmen Park ve Dinlenme Alanı'nda, kısmen de T1 simgeli Ticaret+Hizmet Alanı'nda kalan 151 parselin kısmen Turizm Alanı'na kısmen de Park Alanına ve Katlı Otopark Alanında kalan tescil harici alanın Park Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan "NİP-6812,12" Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi 3194 sayılı yasaya göre gereği için tarafımızca iletilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, değerlendirilmek ve karar alınmak üzere ilgi (c) Başkanlık Makamı yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (d) kararı ile tadilen uygun görülmüş ve Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 13.05.2016 tarihinde onanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi gereği "NİP-6812,12" Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatına ilişkin askı ve ilan işlemleri Planlama Müdürlüğünce yürütülmekte olup bilgilerinize arz ve rica ederim.

Gökhan YILMAZ  
Belediye Başkanı a.  
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı V.

- EK: 1  
1- İlgi (c) meclis karar form (5 sayfa)  
2- :1/5000 ölçekli plan paftası.(F22D16D)  
3- :Zabıt (2016-396)

**DAĞITIM:**

- İstanbul Valiliğine  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
- Beşiktaş Belediye Başkanlığına
- Şehir Planlama Müdürlüğüne(Ek2 konulmadı)
- İmar Müdürlüğüne (Ek2-Ek3 konulmadı)
- Ulaşım Planlama Müdürlüğüne (Ek3 konulmadı)
- ÖZAK GYO (Ek2-Ek3 konulmadı)

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı  
Şehzadebaşı Cad. No.25 34478 Sarıcahane / İSTANBUL.

Bilgi için: Nilüfer DURAK  
Raporatör-455 13 53



T.C.  
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Şehircilik Bürosu



Sayı : 24864664-622.03-2016-6072 -1016196-5290  
Konu : Beşiktaş, Balmumcu, 637 Ada,  
150-151-197-198-199 parseller hk.

10.08/2016

ÖZAK GYO ve ARSTATE vk. Sn. Kemal ÇÖLKESEN  
İkitelli OSB10. Cadde 34 Portall Plaza No: 7D/1  
Başakşehir/İSTANBUL

İlgi: 05.08.2016 tarih ve 6072 sayılı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile Balmumcu Mahallesi, 42 pafta, 637 Ada, 150-151-197-198-199 parsel sayılı yerlere imar durum belgesi verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu 637 ada 150-151-197-198-199 parsel sayılı yerler ile birlikte 241 parsel sayılı yere ilişkin 13.05.2016 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylandığı ve halen Büyükşehir Belediyesinde askıda olduğu, bu plan değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması gerektiği tespit edilmiş olup, Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanarak yürürlüğe girmesine müteakip talebiniz değerlendirilebilecektir.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

A. Mithat ŞERMET  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Başlık Sok. No 1 Nispetiye/İSTANBUL  
Telefon No : (0212) 319 42 42, 2068  
E-posta: [ayserikci@besiktas.bel.tr](mailto:ayserikci@besiktas.bel.tr) İnternet Adresi: [www.besiktas.bel.tr](http://www.besiktas.bel.tr)

Bilgi için: Ayşe ERKEK  
Raporör

✓ Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar:

197 no 'lu parsel;

- Parsele ait 17.05.1963 tarih, 363 no'lu "Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Parsele ait 19.06.1963 tarihli "Temel Tezkeresi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 30.06.1966 tarihli "Yapı Muayene Raporu" bulunmaktadır.
- Parsele ait 08.05.1987 tarih, 2 cilt, 41 sahife, 63/2835 no'lu ilave olarak yapılan 2. bodrum kat ve çekme katı için düzenlenmiş "Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 24.05.1988 tarih, 88/2322 sayılı 2 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan yapı için hazırlanmış "Rölöve Projesi" bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan yapının 2. bodrum kat seviyesinde çıkma altının kapatılarak kapalı alana dahil edildiği ile ilgili 11.11.1988 tarihli "Yapı Tatil Tutanağı" ve tespit edilen alanının yıkılması ile ilgili 22.12.1988 tarihli "Encümen Kararı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 02.08.2016 tarihli 746 m<sup>2</sup> 6 adet mesken, 211 m<sup>2</sup> 3 adet ofis işyeri, 90 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplamda 1.047 m<sup>2</sup> alanlı yapı için hazırlanmış "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" bulunmaktadır.

198 no'lu parsel

- Parsele ait 18.05.1967 tarihli "Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Parsele ait bila tarihli 550 m<sup>2</sup> 6 adet mesken, 50 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplamda 600 m<sup>2</sup> alanlı yapı için hazırlanmış "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" bulunmaktadır.

150 no'lu parsel

- Parsele ait bila tarihli A, B ve C Blok için hazırlanmış "Mimari Proje\*" bulunmaktadır.
- Parsele ait 10.04.1987 tarih, 300266 no'lu 1.725 m<sup>2</sup> 10 adet daire ve A Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı\*" bulunmaktadır.
- Parsele ait 10.04.1987 tarih, 300266 no'lu 1.549 m<sup>2</sup> 8 adet daire ve C Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı\*" bulunmaktadır.
- Parsele ait 10.04.1987 tarih, 300266 no'lu 1.725 m<sup>2</sup> 10 adet daire ve B Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı\*" bulunmaktadır.

\*Konu ruhsatların verildiği imar planlarının iptali istemi ile dava açıldığı ve bu davanın kabulü ile konu ruhsatlar ve bunların eki niteliğindeki projelerin iptal edildiği tespit edilmiştir.

- Parsel üzerinde 3 katlı nataman yapı bulunduğu dair zabıt bulunmakla birlikte betonarme yapı ile ilgili herhangi bir yıkım kararı bulunmamaktadır. Konu yapının yıkılması için 1/5.000 ve 1/1.000 uygulama yapıldıktan sonra korunup-korunamayacağı tespiti ile karar verileceği belirtilmekte olup belediyede başvuru ile metruk binaya yıkım kararı verilebileceği ancak bunun yasal başvuru ile kesinleşeceği öğrenilmiştir. Konu yapının saha ziyareti itibari ile yıkım işlemlerinin başladığı tespit edilmiştir.

199 no'lu parsel

- Parsele ait 16.02.1987 tarihli 2 bodrum, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplamda 10 katlı yapı için hazırlanmış "Mimari Proje" bulunmaktadır.

**Özet Tablo:**

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m <sup>2</sup> )
<b>197 No'lu Parsel</b>		
17.05.1963 tarih, Mimari Proje	Yeni Yapı Amaçlı	844,30 m <sup>2</sup> alanlı (bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat + çekme kat)
19.06.1963 tarih, Temel Tezkeresi	Yeni yapı amaçlı	Alan bilgisi yazmamaktadır.
30.06.1966 tarih, Yapı Muayene Raporu	Yeni yapı amaçlı	844,30 m <sup>2</sup> alanlı (bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat + çekme kat)
08.05.1987 tarih, 2 cilt, 41 sahife, 63/2835 no'lu (Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi)	İlave kısımlar için	190,96 m <sup>2</sup> alanlı ilave olarak yapılan 2. bodrum kat ve çekme katı
24.05.1988 tarih, 88/2322 no'lu, Rölöve Proje	Rölöve	Alan bilgisi yazmamaktadır. (2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat, çekme kat)
11.11.1988 tarih, Yapı Tatil Tutanağı 22.12.1988 tarih, Encümen Kararı	Kaçak Alan	~29 m <sup>2</sup> kaçak alanın tespit ve yıkımı
02.08.2016 tarih, Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu	Yıkım	1.047 m <sup>2</sup> alanlı yapı için
<b>198 No'lu Parsel</b>		
18.05.1967 tarih, Mimari Proje	Yeni yapı amaçlı	Alan bilgisi yazmamaktadır. (1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat, çatı katı)
Bila tarih, Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu	Yıkım	600 m <sup>2</sup> alanlı yapı için
<b>150 No'lu Parsel</b>		
Bila tarih, Mimari Proje*	Yeni yapı amaçlı	Alan bilgisi yazmamaktadır. (A, B ve C Bloklar için)
10.04.1987 tarih, 300266 no'lu, Yapı Ruhsatı*	Yeni yapı amaçlı	1.725 m <sup>2</sup> , A Blok için
10.04.1987 tarih, 300266 no'lu, Yapı Ruhsatı*	Yeni yapı amaçlı	1.549 m <sup>2</sup> , C Blok için
10.04.1987 tarih, 300266 no'lu, Yapı Ruhsatı*	Yeni yapı amaçlı	1.725 m <sup>2</sup> , B Blok için
*Konu ruhsat ve mimari projenin iptali ilgili açıklamalar yer almaktadır.		
<b>199 No'lu Parsel</b>		
16.02.1987 tarihli, Mimari Proje	Yeni Yapı Amaçlı	Alan bilgisi yazmamaktadır. (2 bodrum, zemin kat ve 7 normal kat)

✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri**

Değerleme konusu parsellerin üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi değildir. Konu taşınmazların üzerinde yeni bir yapı durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi olacaklardır.

**4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parseller; 16.07.2005 tasdik tarihli, 1/5.000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007-20.11.2015 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup, söz konusu 197, 198, 199 no'lu parseller, "T1-Ticaret-Hizmet Alanı", E:1, Hmax: 15.50, 150 no'lu parsel kısmen "T1-Ticaret-Hizmet Alanı", E:1, Hmax: 15.50, kısmen "park alanı", kısmen de "Kapalı ve Katlı Otopark Alanı", 151 no'lu parsel ise, kısmen "T1-Ticaret-Hizmet Alanı", E:1, Hmax: 15.50, kısmen de "Park Alanı"nda sahip iken değerlendirme tarihi itibari ile 13.05.2016 tarihi onaylı 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Nazım İmar Plan Değişikliği" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.

Konu plan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olup 15.08.2016 tarihinde askı süreci bitmiştir. Bir hafta içinde itirazlar meclise iletilecek olup meclis kararı akabinde İlçe Belediyesi onayı ile 1/1.000 plan çalışmalarının başlayacağı bilgisi edinilmiştir. Konu plan değişikliği doğrultusunda

1/1.000 ölçekli Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanarak yürürlüğe girmesine müteakip uygulama yapılabilecektir.

#### 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar 13.05.2016 tarihi onaylı 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Nazım İmar Plan Değişikliği" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile 1/5.000 ölçekli planın askı süreci bitmiş olup itirazlar değerlendirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ve 199 no'lu parseller, tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıflı olup taşınmazların mevcut durumda boş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel ise arsa nitelikli olup üzerinde natamam yapı bulunmaktadır. Konu parsel üzerindeki yapının değerlendirme tarihi itibari yıkım aşamasında olduğu ve yıkım sözleşmesinin olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumla benzer nitelik taşıdığı görülmektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 150, 151 ve 199 no'lu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellerin üzerinde betonarme yapı bulunmaktadır. 197 no'lu parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulu olup 198 no'lu parsel cins tahsislidir. Parsel üzerindeki yapılar değerlendirme tarihi itibari ile tamamen boşaltılmış durumda olup yapılara ait yıkım ruhsatları bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellere ilişkin geçerli yıkım ruhsatının bulunması, binaların tamamen boşaltılmış ve kullanılmayacak durumda olması, binaların enkaz bedeli dahil bir değere sahip olmadığı görülmesi nedeni ile 197 ve 198 no'lu parsellerin "Arsa" olarak portföye alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

#### 4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel üzerindeki yapının, değerlendirme tarihi itibari ile yıkım aşamasında olduğu görülmektedir.

Konu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellere ait geçerliliği devam eden yıkım ruhsatları bulunmakta olup yıkım işlemi akabinde taşınmazların "Arsa" vasfına dönüştürülmesi beklenmektedir.

#### 4.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde yıkım aşamasında olan ve yıkım kararı olan yapılar haricinde yapı bulunmamakta olup taşınmazların tümü mevcut ve yasal durumları ile uyumlu durumdadır.

**BÖLÜM 5**

**GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE  
GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Balmumcu Mahallesi, 637 ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parseller Beşiktaş / İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Barbaros Bulvarı üzerinde Zincirlikuyu istikametinde ilerlerken, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'nü geçtikten sonra sağ kolda kalan Gazi Umurpaşa Sokak'a dönüş yapılır. Sokak üzerinde yaklaşık 60 m ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazlara erişim sağlanır. Değerleme konusu 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parsellerin tümü birbirine komşu şekilde konumlu olup 197, 198 ve 199 no'lu parseller Gazi Umurpaşa Sokak'a, 150 ve 151 no'lu parseller ise Kara Hasan Sokak'a cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlara irtibatlı olan Barbaros Bulvarı, İstanbul'un en prestijli MİA aksı olan Büyükdere Caddesi'nin uzantısı olup konumu, ulaşım bağlantılarının güçlü olması, hizmet ve ticaret sektörleri ile konut arz ve talebinin yüksek olduğu önemli akslardan biridir.

Barbaros Bulvarı'nın Balmumcu, Gayrettepe ve Zincirlikuyu'ya yakın olan kısmı, son yıllarda otel, nitelikli ofis ve konut arzının arttığı bir bölge olarak gelişim göstermektedir. Bölgede taşınmazlara oldukça yakın konumda olan Renaissance Hotel haricinde Yıldız Posta Caddesi üzerinde Dedeman Otel, Point Hotel, Barbaros Bulvarı üzerinde The Plaza Hotel, Mercure İstanbul City Bosphorus Hotel, Conrad Hotel gibi beş yıldızlı oteller bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulvar üzerinde Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, Balmumcu Kışlası, Ertuğrul Sitesi, Sabah- ATV Binası, Yıldız Teknik Üniversitesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü gibi bilinirliği yüksek yapılar ile yakın çevresinde Ata Koleji, Özel İstek Okulu gibi eğitim kurumları ile iç kesimlerde konut yapıları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar genel itibari ile binaların kısmen ticaret, kısmen konut kullanımı için kullanıldığı bir noktada yer almakta olup bölge ve yakın çevresinde, cadde üzerinde, cadde bağlantılı yakın sokaklarda çoğunlukla ticari, iç kesimlere gidildikçe site tarzında veya müstakil tarzda eski konut yapılaşmaları konumludur.

Konu taşınmazlar merkezi konumu, bilinirliği ve ulaşım imkanları yüksek olan bir bölgede yer almakta olup trafik ağı açısından son derece kolay bir noktada, büyük ölçüde ana arter üzerinde, İstanbul Boğazı'na yakın konumdadır. Söz konusu proje alanı, Barbaros Bulvarı, Zincirlikuyu ve Mecidiyeköy merkeze oldukça yakın konumlu olup D-100 Karayolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Beşiktaş ve Levent'e ulaşımı kolaydır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda bulunan ve Balmumcu Caddesi üzerinde yer alan 10 parselden oluşan İBA Blokları'nın kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında yenilenmesi ve bölgenin talebine uygun yeni bir projenin hayata geçmesi beklenmektedir. Yeni yapılacak olan projenin rezidans, ofis ve ticaret birimlerinden oluşacağı, manzara faktörü ile üst katların konut kullanımında olacağı bilgileri piyasa araştırmalarında öğrenilmiştir.







**Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar:**

Yer	Mesafe (km)
Barbaros Bulvarı	~0,06
Beşiktaş İskele	~2,4
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~3,6
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~7,5
Zincirlikuyu	~1,4
Mecidiyeköy	~3,4
Atatürk Havalimanı	~23

**5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı**

Değerlemeye konu taşınmazlar; tapu kaydına göre İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada 150 no'lu parsel, 151 no'lu parsel, 197 no'lu parsel, 198 no'lu parsel ve 199 no'lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar kısmen eğimli kısmen düz bir topografyaya sahip olmakla birlikte, konu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parseller dikdörtgen, 150, 151 ve 199 no'lu parseller ise çokgen geometrik şekillere sahiptir.

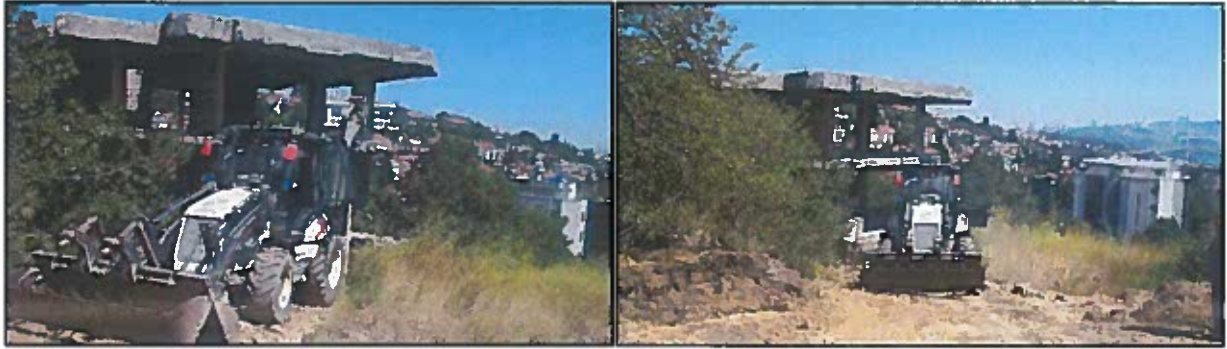
Değerlemeye konu 197 no'lu parsel Gazi Umurpaşa Sokak cepheli konumda olup yaklaşık 25 m sokak cephesi bulunmaktadır. Konu parsel düze yakın bir topografik yapıya sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 197 no'lu parsel, "Beş Katlı Kargir Apartman" nitelikli olup değerlendirme tarihi itibari parsel üzerinde 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplamda 6 katlı betonarme tarzda yapı bulunmaktadır. Konu yapı mevcut durumda boş durumdadır. Yapı ile ilgili 02.08.2016 tarihli, "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiş olup değerlendirme çalışması kapsamında dikkate alınmamıştır.

Değerlemeye konu 198 no'lu parsel Gazi Umurpaşa Sokak cepheli konumda olup yaklaşık 25 m sokak cephesi bulunmaktadır. Konu parsel düze yakın bir topografik yapıya sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 198 no'lu parsel, "Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli olup değerleme tarihi itibari parsel üzerinde 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 4 katlı betonarme tarzda yapı bulunmaktadır. Konu yapı mevcut durumda boş durumdadır. Yapı ile ilgili bila tarihli, "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiş olup değerleme çalışması kapsamında dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel, "Arsa" nitelikli olup parsel üzerinde betonarme tarzda 3 katlı natamam yapı bulunmaktadır. Konu yapının mimari projesi ve ruhsatı iptal edilmiş olup saha ziyareti sırasında yapının yıkılmakta olduğu tespit edilmiştir. Konu parsel Kara Hasan Sokak cepheli konumda yaklaşık 15 m sokak cephesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu 150 no'lu parsel eğimli bir topografik yapıya sahip olup parselin orta kotundan itibaren deniz manzarası bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi metal levhalarla çevrili olup parsel üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplı durumdadır.



Değerleme konusu taşınmazlardan 151 no'lu parsel, "Arsa" nitelikli olup değerleme tarihi itibari ile parsel boş durumdadır. Konu parsel Kara Hasan Sokak cepheli konumludur. Parsel üzeri mevcut durumda doğal bitki örtüsü ile kaplı durumda olup yaklaşık 90 m sokak cephesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu 151 no'lu parsel eğimli bir topografik yapıya sahip olup parselin üst kotunda deniz manzarası bulunmaktadır. Parsel çevresi metal levhalarla çevrili durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 199 no'lu parsel, "Arsa" nitelikli olup değerleme tarihi itibari ile parsel boş durumdadır. Konu parsel Gazi Umurpaşa Sokak cepheli konumludur. Parsel üzeri mevcut durumda doğal bitki örtüsü ile kaplı durumda olup yaklaşık 20 m sokak cephesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu 199 no'lu parsel düze yakın bir topografik yapıya sahiptir. Parsel çevresi metal levhalarla çevrili durumdadır.

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 197, 198 ve 150 no'lu parseller üzerinde betonarme tarzda yapı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 197 no'lu parsel üzerinde 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplamda 6 katlı yapı bulunmakta olup yapı mevcutta boş durumdadır. Yapı ile ilgili 02.08.2016 tarihli, "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu 198 no'lu parsel üzerinde 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 4 katlı yapı bulunmakta olup yapı mevcutta boş durumdadır. Yapı ile ilgili bila tarihli, "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu 150 no'lu parsel üzerinde betonarme tarzda 3 katlı natamam yapı bulunmaktadır. Konu yapının mimari projesi ve ruhsatı iptal edilmiş olup saha ziyareti sırasında yapının yıkılmakta olduğu tespit edilmiştir.

Konu parsellerden 197 ve 198 no'lu parseller üzerinde yer alan yapıların yıkım ruhsatlarının bulunması ve 150 no'lu parsel üzerindeki yapının yıkım aşamasından olmasından dolayı değerleme kapsamında arsa değeri takdir edilmiş ve yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

## 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 197, 198 ve 150 no'lu parseller üzerinde betonarme tarzda yapı bulunmakta olup yapılar boş durumdadır.

Konu parsellerden 197 ve 198 no'lu parseller üzerinde yer alan yapıların yıkım ruhsatlarının bulunması ve 150 no'lu parsel üzerindeki yapının yıkım aşamasından olmasından dolayı değerlendirme kapsamında arsa değeri takdir edilmiş ve yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

## 5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un en prestijli MİA aksı olan Büyükdere Caddesi'nin uzantısı olan Barbaros Bulvarı'na irtibatlı konumdadır.
- Değerleme konusu 637 ada, 197, 198 ve 150 no'lu parseller üzerinde, mevcut durumda kullanılmayan yapılar bulunmakta olup 197 ve 198 no'lu parsellerin üzerindeki yapıların yıkım ruhsatları bulunmaktadır. 150 no'lu parsel üzerindeki yapının ise saha ziyaret sırasında yıkılmakta olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların tümü 13.05.2016 tarihi onaylı 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Nazım İmar Plan Değişikliği" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Konu plan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olup 15.08.2016 tarihinde askı süreci bitmiştir. İtirazlar değerlendirilmekte olup meclis kararı akabinde İlçe Belediyesi onayı ile 1/1.000 plan çalışmalarının başlayacağı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu parseller üzerinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmeden uygulama yapılamaz.
- Değerleme konusu parseller eğimli bir topografyaya sahip olup parsellerin üst kotlarında deniz manzarası imkanı bulunmaktadır.
- Parsellerin tümü birbiri ile komşu durumda olup bir bütün halinde proje geliştirmeye uygundur.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölge, ticari hareketliliğin yoğun olduğu Barbaros Bulvarı'na yakın konumda olup yakın çevresinde konut fonksiyonlu site tarzı yapılaşmalar da mevcuttur.
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım olanakları, turizm olanakları ve bilinirliği, gelen yerli ve yabancı turistlerin bölgeyi tercih etmelerine neden olmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul'un önemli ulaşım akslarının kesiştiği noktalara yakın konumlu olup özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Komşu parsellerinde yer alan İBA Blokları üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin değerlendirme konusu parseller için etki yaratacağı düşünülmektedir.
- Bölgeye yapılması düşünülen ulaşım projeleri ve Beşiktaş Meydan Projesi gibi yatırım projelerinin konu parselleri olumlu etki edeceği düşünülmekte olup Kabataş-Mahmutbey metro hattı ve Beşiktaş-Sarıyer Metro hattı ile ulaşımın rahatlayacağı ve bölgenin tercih edilirliliğini yükselteceği düşünülmektedir.

**BÖLÜM 6**

**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE  
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

**BÖLÜM 6**

**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

**6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Değerleme konusu taşınmazlar, erişilebilirliği oldukça yüksek ve prestijli bir lokasyonunda konumludur.</li> <li>+ Değerleme konusu taşınmazlar, ticari, sosyal, kültürel hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgeye oldukça yakın konumda konumlanmaktadır.</li> <li>+ Değerleme konusu taşınmazlar çevresinde deniz manzarası imkanı bulunmaktadır.</li> <li>+ Taşınmazın konumlu olduğu bölgede, otel sektörünü destekleyecek kongre kültür merkezleri bulunmaktadır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Değerleme konusu taşınmazların MİA akslarına, TEM ve D-100 Karayolu bağlantılarına yakın olması sebebi ile bölgede iş saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanabilmektedir.</li> <li>- Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.</li> </ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, İstanbul'un ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğin bulunduğu bir bölge olup otel yatırımları için avantajlı bir bölgedir.</li> <li>- Bölgede boş arsa stoğu kısıtlıdır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve yaşanan terör olaylarından tüm sektörler etkilendiği gibi bu durumdan en fazla etkilenen sektörlerden biri de turizm sektörüdür.</li> </ul>

**6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yöntemi analizi ve gelir indirgeme yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

**6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri**

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda, gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Lejand	Satılık Durumu	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Yıldız Teknik Üniversitesi'nin, Mecidiyeköy'de yer alan Turizm Tesis imarlı arsasının, (111.800.000-TL-arsa karşılığı) bedelle 2011 yılında satıldığı bilgisi edinilmiştir. (Dönemin yaklaşık USD kur:1,5 TL)	Turizm Tesis Alanı E: 3,00 Hmax: serbest	Satıldı	6.842	74.533.333 (*)	10.894	32.015	+Büyük ölçekli projeler için elverişli durumdadır. -2011 yılında gerçekleştirilmiş satışlarıdır.
2	Ali Sami Yen Stadı'nın 34.640 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arazisi 2010/Nisan ayında 416.000.000 TL bedel ile satılmıştır. (Dönemin yaklaşık USD kur:1,5 TL)	E=2,50, "Ticaret Alanı"	Satıldı	34.640	277.333.333 (*)	8.006 (*)	23.529	-2010 yılında gerçekleştirilmiş satışlarıdır.
3	Levent Büyükdere Caddesi'nde konumlu, 2.770 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Ticaret Alanı" imarlı, üzerinde 7.500 m <sup>2</sup> kapalı alandan oluşan bir bina bulunan taşınmaz 65.000.000 USD bedel ile satılmıştır. İstenen fiyatta pazarlık payının bulunduğu ve söz konusu taşınmazın yaklaşık 3 senedir satışta öğrenilmiştir.	E=2,50, "Ticaret Alanı"	Satılık	2.770	65.000.000	21.884 (Yaklaşık bina maliyeti düşülmüştür)	64.315	+Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. -İstenen fiyatın oldukça yüksek olduğu düşünülmektedir. -Taşınmaz yaklaşık 3 senedir satılmamaktadır.
4	Büyükdere Caddesi üzerinde geliştirilen Skymark Projesi'nin ~11.000 m <sup>2</sup> brüt alanlı arsasının yaklaşık 1 sene önce 129.500.000 USD bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Ticaret	Satıldı	Brüt Alan: 11.000	129.500.000	11.773	34.599	+Büyükdere Caddesi üzerinde konumlandır.
5	İBB mülkiyetinde olan, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesinde konumlu, 5.764 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 02 Aralık 2015 tarihinde ihale edilmiştir. Arsanın muhammen bedeli 109.508.970 TL olup teklif edilen 158.000.000 TL'lik ihale değeri İBB tarafından düşük bulunduğu için ihale edilmiştir. (Ticaret + Konut, E: 2.0, Hmax: Serbest)	E: 2,0 Ticaret + Konut Alanı	İhale	5.764	53.761.611	9.327	27.412	+Fulya mevkiinde konumlandır. +İhale bedeli düşük bulunduğu için ihale iptal edilmiştir. +Konu taşınmazın arazi eğiminden dolayı oldukça fazla kot farkı oluştuğu ve emsal harici alanın hakkı öğrenilmiştir.

RAPOR NO: 2016A596

RAPOR TARİHİ: 07.09.2016

37



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Lejand	Satılık Durumu	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
6	İBB mülkiyetinde olan, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş mahallesinde konumlu 2.859,65 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 23 Aralık 2015 tarihinde ihale edilmiştir. Arsanın muhammen bedeli 92.000.000 TL olarak öngörülmektedir. (Zeminaltı Katlı Otopark & Turizm + Ticaret, E: 2.5, Hmax: 33.50 m)	E: 2,5 Zeminaltı Katlı Otopark & Turizm + Ticaret Alanı	ihale	2.859,65	31.304.229 (92.000.000 TL)	10.947	32.172	-Babraros Bulvarı'na ikinci parsel konumundadır. -Konu taşınmaz düz bir araziye sahip olup taşınmaza teklif gelmediği öğrenilmiştir.
7	Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesinde konumlu 2.664 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 18.04.2016 tarihinde İstanbul 10. İcra Dairesi tarafından satışa çıkarılmıştır. Arsanın yapılaşma şartları, Ticaret Alanı, E: 2.00, Hmax: Serbest, max TAKS: 0.35 olup muhammen bedeli 85.808.205 TL olarak belirlenmiştir.	E: 2.00 Ticaret Alanı	ihale	2.664	29.197.388 (85.808.205 TL)	10.960	32.210	+Büyükdere Caddesi cepheli konumdadır. -Parsel şekli üçgen formdadır. +Ticaret lejandına sahiptir.
8	Değerleme konusu parsellerin cepheli oldukları Gazi Umuurpaşa Sokak 2016 arsa rayiç bedeli 4.859,38 TL/m <sup>2</sup> , Kara Hasan Sokak 2016 arsa rayiç bedeli 2.699,66 TL/m <sup>2</sup> olarak öğrenilmiştir.							+Arsa rayiç bedeli.

(\* )Belirtilen satış bedeli, yaklaşık dönem kuru USD=1,50 kabul edilerek hesaplanmıştır. Diğer emsallerde TL/m<sup>2</sup> birim fiyatları, mevcut kur ile hesaplanmıştır.

## Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kiralama Durumu	Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (USD/ay)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Zorlu Levent 199 Plaza'da ticaret alanlarının maks. 50 USD/m <sup>2</sup> /ay bedelle kiralandığı öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralandı	-	-	-	50,00	146,95	+Büyükdere Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kiralama Durumu	Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (USD/ay)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
2	Levent'te, Levent Çarşı girişinde metroya yürüme mesafede konumlu, 250 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki, yaklaşık 60 m <sup>2</sup> bodrum kat + 110 m <sup>2</sup> zemin kat + 80 m <sup>2</sup> asma kattan oluşan dükkanın aylık 11.000 USD bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın zemin kat kira bedeli ortalama yaklaşık 55-60 USD/m <sup>2</sup> /ay olarak hesaplanmıştır.	Dükkan	Kiralık	250	11.000		55,00-60,00 (zemin kat yaklaşık kira bedeli)	161,64-176,33	+Levent Çarşı girişinde konumludur. +Reklam kabiliyeti yüksektir.
3	Metrocity AVM'de, zemin katta yer alan, 19 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dükkanın 1.930 USD bedelle yakın zaman önce kiralandığı bilgisine ulaşılmıştır.	Dükkan	Kiralandı	19	1.930	5.672	101,58	298,53	+AVM'de konumlanmaktadır. +Zemin katta konumludur. -Yüz ölçümü oldukça küçüktür.
4	Büyükdere Cad. ve Levent Cad. üzerinde bulunan bodrum kat+zemin kat+1.normal kat ve çatı katından oluşan 450 m <sup>2</sup> alanlı restoran için 45.000 TL/ay kira ödendiği bilgisi edinilmiştir.	Dükkan	Kiralandı	450	15.312	45.000	34,026	100	+Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. +Metro çıkışında konumludur.
5	Değerleme konusu taşınmazların mevkiinde Yıldız Posta Caddesi üzerinde mevcutta HSBC Bankası'nın olduğu bodrum 50 m <sup>2</sup> , zemin kat 100 m <sup>2</sup> , asma kat 100 m <sup>2</sup> olmak üzere toplamda 250 m <sup>2</sup> alanlı dükkanın 31.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi ve yapılacak zam ile 37.000 TL bedelle çıkacağı bilgisi edinilmiştir.	Dükkan	Kiralandı	250	10.548	31.000	42,193	124	+Yıldız Posta Caddesi üzerinde yer almaktadır. -Bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Barbaros Bulvarı üzerinde eskiden Çinli Firin'in olduğu 230 m <sup>2</sup> giriş kat dükkanın 28.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu dükkanın 270 m <sup>2</sup> bahçe kullanımının ilave edilmesi durumunda kira bedelinin 31.000 TL olacağı belirtilmiştir.	Dükkan	Kiralık	230	9.527	28.000	41,423	121,74	+Yenilenen plazada konumludur. +Nitelikli yapıdır. +Yan tarafı Garanti Bankası tarafından kiralanmıştır.



## ✓ Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- 1, 2, ve 4 no'lu emsaller 2010, 2011, 2014 ve 2015 yıllarında gerçekleşmiş satış rakamlarıdır. 3 no'lu emsalin satış değerlerinin oldukça yüksek olduğu düşünülmekte olup emsal 5'in uzun süredir satışta olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Emsal 5, 6 ve 7 ise yakın zamanda ihalesi gerçekleşmiş veya çıkan arsa satışlarını yansıtmaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda ve görüşmelerde söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte arsa stoğu bulunmadığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan görüşmelerde söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında küçük alanlı parseller için 22.000-23.000 TL, büyük alanlı parseller için 11.000-12.000 TL mertebelerinde olabileceği bilgisi edinilmiştir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5	6	7
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )		32.015	23.529	64.315	34.599	27.412	32.172	32.210
Alım-Satımaya Yönelik Düzeltilmeler	Pazarlık Payı	0%	0%	-20%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	5%	3%	0%
	Satış Koşulları	-10%	-5%	-25%	-10%	-5%	-10%	-10%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-15%	-15%	-25%	-15%	-15%	-15%	-15%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Lokasyon	-15%	-25%	-25%	-15%	-15%	-15%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	-20%	-10%	-10%	-15%	-15%	-8%	-10%
	Yüz Ölçümü	2%	5%	-2%	2%	1%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
İmar Onayı	-15%	-10%	-15%	-18%	-10%	-15%	-10%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )		12.736	11.400	12.445	12.969	13.015	13.182	12.320
Toplam Net Düzeltme		-73%	-60%	-127%	-76%	-59%	-70%	-75%
Toplam Brüt Düzeltme		77%	70%	127%	80%	71%	76%	75%
Düzeltme Sayısı		6	6	8	7	8	8	6

\*Değerleme konusu taşınmazların karşılaştırma tablosu yapılırken 150 no'lu parsel dikkate alınmıştır.

\*\* Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 2,9389- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 2,9442.- TL olarak esas alınmıştır.

## ✓ Dükkan Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın mevkinde yapılan araştırmalarda parsellerin cephele olduğu Gazi Umurpaşa Sokak ve Kara Hasan Sokak taşıt trafiği açısından kısmen yoğun sayılsa da yaya sirkülasyonu açısından taşıt trafiğine göre oldukça durgun olduğu öğrenilmiştir. Cadde üzerinde yer alan dükkan kullanımının yakın çevrede çalışan kesime hitap ettiği bilgisi edinilmiş olup dükkan kiralarının sokak ve cadde konumuna, cephesine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra marka değerinin etkili olduğu öğrenilmiştir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
			1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	147	169	299	100	124	122	
	Pazarlık Payı	0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	-15%	-15%	-15%	-10%	-5%	-10%	
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yüz Ölçümü	0%	0%	-20%	0%	0%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	-5%	5%	-5%	12%	5%	5%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Reklam kabiliyeti	-10%	-10%	-15%	-5%	-3%	-8%	
	<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/ay)</b>	<b>102,90</b>	<b>121,70</b>	<b>120,90</b>	<b>97,00</b>	<b>120,30</b>	<b>100,60</b>	
Toplam Net Düzeltme	-30%	-30%	-65%	-3%	-3%	-18%		
Toplam Brüt Düzeltme	30%	40%	65%	27%	13%	28%		
Düzeltme Sayısı	3	4	5	3	3	4		

\*Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 2,9389- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 2,9442.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu parsellere değer takdir edilirken;

- Taşınmazların, tercih edilirliliği yüksek bir bölgede konumlu olması,
- Taşınmazların erişilbilirliğinin oldukça yüksek olması,
- Değerleme tarihi itibari ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının onay sürecinin devam ediyor olması, askı süreci bitmiş plan kapsamında "Turizm Alanı"nda kalıyor olması,
- Yüz ölçümleri, çevre koşulları,
- Ülkenin ekonomik durumu gibi faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
637 Ada 150 No'lu Parsel	4.088,00	12.000	49.056.000
637 Ada 151 No'lu Parsel	2.224,00	12.000	26.688.000
637 Ada 197 No'lu Parsel	744,65	22.000	16.382.300
637 Ada 198 No'lu Parsel	744,65	22.000	16.382.300
637 Ada 199 No'lu Parsel	547,70	22.000	12.049.400
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)</b>		<b>120.558.000</b>	
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)</b>		<b>41.021.471</b>	
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)</b>		<b>120.560.000</b>	
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)</b>		<b>41.020.000</b>	

\*Değerleme konusu taşınmazlardan 198 no'lu parsel üzerindeki yapı için bila tarihli "Yanan ve Yıkılan Yapı Formu" bulunmasından ve 197 no'lu parsel üzerinde 8 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup konu bağımsız bölümlerinde konumlu olduğu yapıya ait 02.08.2016 tarihli "Yanan ve Yıkılan Yapı Formu" bulunmasından dolayı binaların yıkılacağı kabul edilerek yapılar değerlendirme dışında tutulmuş ve taşınmazlara sadece arsa değeri takdiri yapılmıştır.

## 6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

## 6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri yapılırken, emsal araştırma verileri dikkate alınarak bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları analizi kullanılmıştır.

### 6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

Değerlemede kira değeri analizi ile direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

### 6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

Değerlemede nakit akımları analizi yöntemi uygulanmıştır.

### Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında Değerleme tarihi itibari ile parsellerin 1/1.000 ölçekli planları bulunmamakta olup müşteriden temin edilen kapalı alan verileri dikkate alınarak proje geliştirme yapılmıştır.

### Genel Varsayımlar

Değerleme çalışmasında, mevcut imar durumu dikkate alınarak, parsel üzerindeki yapılar kapsam dışında tutularak proje geliştirilmiştir. Konu parseller "Turizm Alanı" lejandında kalmakta olup parsel üzerinde 5 yıldızlı otel, extended stay, ofis ve ticari birimlerinin yer alacağı bir proje gerçekleştirileceği varsayılmıştır. Mevcut imar durumuna göre otel alanında kalmakta olup bağımsız bölüm oluşturulmayacak şekilde ticaret ve ofis alanlarının yapılabilmesi dikkate alınmış, ofis ve ticaret alanlarında kiralamaya gidilerek gelir indirgeme yapılmıştır.

- Kapalı alan bilgileri müşteriden temin edilmiştir.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır. 1 USD: 2,9389 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı % 10,50 olarak alınmıştır.
- Enflasyon oranının % 3 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, otel fonksiyonunda diğer gelir oranının %30 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, extended stay fonksiyonunda diğer gelir oranının %5 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Otel ve extended stay tesisin yenileme maliyetinin, toplam gelirlerinin %2'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ve extended stayın lokasyonu ve manzarası itibariyle lüks bir marka tarafından işletileceği varsayılmıştır.
- Projede yer alan otelin 160 adet odadan, extended stay fonksiyonunun ise 53 odadan oluşacağı öngörölmüştür.
- Otel oda fiyatı 2016 yılı için ortalama 200 USD/gün, extended stay oda fiyatı 120 USD/gün olarak kabul edilmiştir. Fiyatın belirlenmesinde, projede deniz manzaralı odaların da yer alacağı göz önünde bulundurulmuştur. Her iki fonksiyonda da oda fiyatı artışlarının yıllık %4 oranında gerçekleşeceği öngörölmüştür.
- Projede yer alan ticari birimlerin kira bedeli 2016 yılı için 40 USD/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörölmüş olup bu fiyatın yıllar bazında %3 oranında artacağı öngörölmüştür.
- Projede yer alan ofis birimlerin kira bedeli 2016 yılı için 27 USD/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörölmüş olup bu fiyatın yıllar bazında %3 oranında artacağı öngörölmüştür.

Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
Otel Fonksiyonu	9.760,00
Extended Fonksiyonu	5.247,00
Ofis Fonksiyonu	2.000,00
Ticaret Fonksiyonu	1.000,00
Zemin Altı Donatı Alanı	5.000,00
Otopark	6.930,00
Siğınak	669,00
<b>Toplam</b>	<b>30.606,00</b>

Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	5 yıldızlı otel
Oda Büyüklüğü	61
Oda Sayısı	160
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	58.400
Oda Fiyatı (USD)	200
Oda Fiyatı Artış Oranı	4%
Diğer Gelir Oranı	30%
Yenileme Maliyeti Oranı (Ciro Üzerinden)	2,0%

Extended Stay	
Sınıfı	Özel Tesis
Ort. Oda Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	99,00
Oda Sayısı	53
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	19.345
Oda Fiyatı (USD)	120
Oda Fiyatı Artış Oranı	4%
Diğer Gelir Oranı	5%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,0%

Ticaret Alanı	
Brüt Ticari	1.000
Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	40
Birim Kira Değeri Artış Oranı	3%
Kapitalizasyon Oranı	6,50%

Ofis Alanı	
Brüt Ofis Alanı	2.000
Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	27,00
Birim Kira Değeri Artış Oranı	3%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m <sup>2</sup> )	Maliyet (USD)
Otel Fonksiyonu	9.760,00	1.250	12.200.000
Extended Fonksiyonu	5.247,00	900	4.722.300
Ofis Fonksiyonu	2.000,00	600	1.200.000
Ticaret Fonksiyonu	1.000,00	450	450.000
Zemin Altı Donatı Alanı	5.000,00	450	2.250.000
Otopark	6.930,00	250	1.732.500
Sığınak	669,00	200	133.800
<b>Toplam</b>	<b>30.606,00</b>		<b>22.688.600</b>

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	22.688.600
Altyapı Maliyeti	2.949.518
Çevre Tazimi ve Peyza  Maliyeti	680.658
Proje Genel Giderleri	3.158.253
<b>Toplam (USD)</b>	<b>29.477.029</b>

<b>Proje Birim Paçal Maliyeti (Toplam İnşaat Alanı İçin)</b>	<b>963,11</b>
--	---------------

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	17.06.2016	17.06.2017	17.06.2018	Toplam
Oran	0%	60%	40%	100%
<b>Maliyet (USD)</b>	<b>0</b>	<b>17.686.217</b>	<b>11.790.812</b>	<b>29.477.029</b>



Değerleme Tablosu (Proje Değeri)			
Risksiz Getiri Oranı	5,51%	5,51%	5,51%
Risk Primi	4,99%	5,49%	5,99%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>56.932.412</b>	<b>53.411.473</b>	<b>50.080.115</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>167.318.665</b>	<b>156.970.978</b>	<b>147.180.451</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>56.930.000</b>	<b>53.410.000</b>	<b>50.080.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>167.320.000</b>	<b>156.970.000</b>	<b>147.180.000</b>

Değerleme Tablosu (Arsa Değeri)			
Risksiz Getiri Oranı	5,51%	5,51%	5,51%
Risk Primi	4,99%	5,49%	5,99%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>45.775.178</b>	<b>42.672.411</b>	<b>39.740.973</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>134.528.670</b>	<b>125.409.948</b>	<b>116.794.746</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>45.780.000</b>	<b>42.670.000</b>	<b>39.740.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>134.530.000</b>	<b>125.410.000</b>	<b>116.790.000</b>

Arsa Değeri (TL)	125.410.000
Arsa Değeri (USD)	42.670.000
<b>Birim Net Arsa Değeri (USD/m<sup>2</sup>)</b>	<b>6.177</b>
<b>Birim Net Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>18.153</b>
<b>Birim Brüt Arsa Değeri (USD/m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.111</b>
<b>Birim Brüt Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>15.020</b>

Proje geliştirme yöntemi ile arsa değeri hesaplanırken, Özak GYO'nun otel işletmesinin toplam gelirleri üzerinden %20 hasılat paylaşımı oranı ile kira geliri elde edeceği, extended stay işletmesinin toplam geliri üzerinden %40 hasılat paylaşımı oranı ile kira geliri elde edeceği kabul edilmiştir. Ayrıca Özak GYO'nun, ticari ve ofis ünite gelirlerinin tamamına sahip olacağı düşünülmüştür. Taşınmazların toplam arsa değeri, Özak GYO gelirleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### 6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerinin tespiti için proje geliştirme çalışması yapılmıştır.

Proje geliştirme çalışması doğrultusunda proje geliştirilen arsaların boş arsa değeri toplam 42.670.000 USD, proje değeri ise 53.410.000 USD olarak hesaplanmıştır.

#### 6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli ve en iyi kullanımudur.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Turizm Alanı" amaçlı kullanımudur.

#### 6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımlara değer takdiri yapılmamıştır.

#### 6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Gayrimenkullün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

- **Zeytinburnu Novotel ve İbis Otel**

İstanbul Zeytinburnu ilçesinde faaliyet gösteren Akfen GYO'nun maliki olduğu 228 odalı İbis ve 208 odalı Novotel "Üst Hakkı" Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için %25'i veya sözleşme şartlarına bağlı olarak 2016 yılından itibaren düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) paylaşım oranı yüzde %72,5 olarak kabul edilmiştir.

İstanbul Zeytinburnu ilçesinde faaliyet gösteren Akfen GYO'nun maliki olduğu 228 odalı İbis Hotel ve 208 odalı Novotel toplamda 17.362 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Akfen GYO portföyünde bulunan Zeytinburnu Novotel ve İbis Otel'in yıllık kira bedelinin yaklaşık 3.947.000.-EURO; olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu iki otelde oda başına düşen ortalama yıllık kirası 9.052,75 Euro'dur.

- **Karakoy Novotel**

İstanbul Beyoğlu ilçesinde faaliyet gösteren Akfen GYO'nun maliki olduğu 200 odalı 5 yıldızlı Novotel "Üst Hakkı" Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) ilk iki yıl yüzde on beşi (%15), sonraki yıllarda yüzde yirmi ikisi (%22) kabul edilmiştir.

- **Levent Dedeman Otel**

İstanbul ili Şişli ilçesinde faaliyet gösteren HALK GYO'nun maliki olduğu 232 odalı 5 yıldızlı Dedeman Levent Otel için yıllık 9.000.000 TL kira ödediği bilgisi edinilmiş olup KAP'ta yayınlanan Dedeman Levent Otel'in 07.12.2015 tarihli son değerlendirme raporunda göre yıllık 68.000.000 TL ciro hasılatı olduğu tespit edilmiştir. Buna göre %13,2 ciro payı olduğu tespit edilmiştir.



**BÖLÜM 7**

**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

## BÖLÜM 7

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

**7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması**

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	120.560.000	41.020.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	125.410.000	42.670.000

Emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer daha somut ve gerçekçi olduğundan, değerlendirme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan toplam değeri olan 120.560.000.-TL (Yüzyirmimilyonbeşyüzaltmışbin.-TürkLirası) raporun nihai değer olarak takdir edilmiştir.

**7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

- ✓ Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmaması Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ve 199 no'lu parseller, tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıflı olup taşınmazların mevcut durumda boş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel ise arsa nitelikli olup üzerinde natamam yapı bulunmaktadır. Konu parsel üzerindeki yapının değerlendirme tarihi itibari yıkım aşamasında olduğu yıkım sözleşmesinin olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumla benzer nitelik taşıdığı görülmektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 150, 151 ve 199 no'lu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellerin üzerinde betonarme yapı bulunmaktadır. 197 no'lu parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulu olup 198 no'lu parsel cins tahsislidir. Parsel üzerindeki yapılar değerlendirme tarihi itibari ile tamamen boşaltılmış durumda olup yapılara ait yıkım ruhsatları bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellere ilişkin geçerli yıkım ruhsatının bulunması, binaların tamamen boşaltılmış ve kullanılmayacak durumda olması, binaların enkaz bedeli dahil bir değere sahip olmadığı görülmesi nedeni ile 197 ve 198 no'lu parsellerin "Arsa" olarak portföye alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

## 7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel üzerindeki yapının, değerlendirme tarihi itibari ile yıkım aşamasında olduğu görülmektedir.

Konu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellere ait geçerliliği devam eden yıkım ruhsatları bulunmakta olup yıkım işleminin akabinde taşınmazların arsa vasfına dönüştürülmesi beklenmektedir.

## KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

**BÖLÜM 8**

**SONUÇ**

**BÖLÜM 8**  
**SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

**8.2 Nihai Değer Takdiri**

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**07.09.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)**

**120.560.000.-TL**

**(Yüzyirmimilyonbeşyüzaltmışbin.-TürkLirası)**

**07.09.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)**

**142.260.800.-TL**

**(Yüzkırkikimilyonikiyüzaltmışbinsekizyüz.-Türk Lirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer pazar satışına yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre tanzim edilmiştir.

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Seda GÜLER**

<b>Esra NEŞELİ(403459)</b> <b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Makbule YÖNEL MAYA (401456)</b> <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
---	---

RAPOR NO: 2016A590

RAPOR TARİHİ: 07.09.2016

**BÖLÜM 9**

**EKLER**

## BÖLÜM 9 EKLER

### Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Onaylı Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durumu
4	Yıkım Ruhsatları
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları