



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

ÖZ-AK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ – BAĞCILAR İLÇESİ

➤ **3138 ADA – 12 PARSEL**

“İŞ İSTANBUL 34 PLAZA”

Gayrimenkul Değerleme Raporu

13.02.2013

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar	4
3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	7
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı	9
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	9
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:	9
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi	10
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	12
4.1. Global Ekonomik Görünüm	12
4.2. Dünya İnşaat ve Konut Sektörü	13
4.3. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü	14
4.4. Ulusal Ekonomik Görünüm	14
4.5. Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Finansal Göstergeler	15
4.6. Türkiye Finansal Göstergeler	16
4.7. Sektörel Görünüm	16
4.7.1. İstanbul Ofis Piyasası	16
4.7.2. Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü	17
4.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	20
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	21
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	21
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,	21
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	22
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	23
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	23
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	23
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri	24
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	24
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Müşteri Kayıtlarında Bulunan Sözleşmeler	25
5.3.1. Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi	25
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	26
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:	26
6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	29
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	29
6.5. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	29
6.6. Ayırıştırma (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi	31
6.6.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi	31
6.6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Maliyet Değerinin Belirlenmesi	32
6.6.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri	33
6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	33
6.8. Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedeli Tespiti	36
6.8.1. Emsal Yaklaşımıyla Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:	36
6.8.2. Değerden Türetme Yaklaşımı İle Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:	37
6.8.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi	38
6.8.4. Rayiç Kira Bedelleri ve Mevcut Kira Bedelleri Karşılaştırması :	39
6.9. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	40
6.9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	40
6.9.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	40
6.9.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	40
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenecek Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	41
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri	42
7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	42
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
8. SONUÇ	43
8.1. Nihai Değer Takdiri	43
9. RAPOR EKLERİ	44
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	72
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER	72

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

01.12.2012 – ÖZKGY/001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkul hakkında, **11.01.2013** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **31.01.2013** tarihine kadar hazır hale getirilmiş, olup, değerleme tarihi **31.01.2013**tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

13.02.2013 / SvP_12_ÖZAKGYO_01

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağcılar Mahallesi, 244DS2D pafta, 3138 ada, **12 parsel** numarasında kayıtlı, 6.586,09 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz ve üzerinde konumlanmış yapının yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik hazırlanmış olan **gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

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

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

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : Yasemin **KARAKAYA** – G. Değerleme Uzmanı - Y. Mimar
S.P.K. Lisans No.: 400873

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A. Ş.

Büyükdere Caddesi, USO Center, No:245, Kat:15 Şişli – İstanbul

T: 0-212-330-01-88; F: 0-212-330-01-89; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atatürk Bulvarı, 13. Cadde 34 Portal Plaza Kat: 2-3 İkitelli OSB 34494 Başakşehir / İstanbul

T: 0 (212) 486 05 05; Faks: 0 (212) 486 01 21; W: www.ozakgyo.com

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

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

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

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri Standart	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
UDES	Uluslar arası Değerleme Standartları
UDU	Uluslar arası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslar arası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslar arası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	31.12.2012 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1,7889 TL esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	31.12.2012 tarihinde, 25.01.2041 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi % 4,50 olarak alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar

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

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

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

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

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

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

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

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

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

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

Kapsam

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

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

Tanımlar

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

veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) **olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır** (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). **Pazar Değeri** üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden **birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır**.

- **"...uygun bir pazarlamanın ardından..."** mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere **piyasaya en uygun şekilde sunulması** anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

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

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

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

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

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

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

3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme Yaklaşımları

- **Pazar değerinin** veya bir tanımlanmış **pazar değeri dışı değer**in takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme yaklaşımı** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar **Değerleme Yöntemleri** olarak tanınırlar.

- **Piyasaya dayalı değerlemeler**, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak **ikame prensibini** uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı **Pazar Değerini** oluşturma eğilimindedir.

Pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

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

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

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

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

3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

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

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

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

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

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

3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

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

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

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

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

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

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

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

3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

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

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

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

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

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

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

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

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

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

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

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

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

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

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde yılbaşından bu yana devam eden yavaşlama yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmektedir. ABD ekonomisinde yüzde 2,3 büyüme yaşanırken, Euro bölgesinde küçülme, Japonya'da ise çok zayıf büyüme görülmektedir. Çin'in büyüme hızındaki gerileme de sürmektedir.

Dünya Ekonomisi Büyüme (Geçen Yılın Aynı Çeyrek Dönemine Göre)				
DÖNEMLER	ABD%	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q4	2,4	2,2	10,3	3,4
2011 Q1	1,8	2,4	9,7	0,0
2011 Q2	1,9	1,6	9,6	-1,7
2011 Q3	1,6	1,3	9,4	-0,6
2011 Q4	2,0	0,6	9,2	-0,6
2012 Q1	2,4	0,0	8,1	2,7
2012 Q2	2,1	-0,4	7,8	3,4
2012 Q3	2,3	-0,6	7,7	0,2

KAYNAK: OECD

Ekonomik gelişmeleri yansıtan OECD öncü göstergeleri son beş çeyrek dönemdir OECD bölgesinde durgunluğu işaret eden 100 seviyesine çok yakın gerçekleşmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde öncü göstergeler 100.2 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Öncü göstergelerdeki durağanlık küresel ekonomik yavaşlamayı teyit etmektedir.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri				
DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSİZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q4	102,8	2.346	233,58	8,4
2011 Q1	103,0	1.768	244,21	8,2
2011 Q2	101,9	2.036	235,71	8,0
2011 Q3	100,1	3.136	224,10	8,0
2011 Q4	100,2	3.287	192,11	8,0
2012 Q1	100,4	1.412	206,92	7,9
2012 Q2	100,3	1.190	185,69	7,9
2012 Q3	100,2	1.621	179,92	8,0

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Küresel ölçekte üçüncü çeyrekte toparlanma gösteren mali varlık değerleri ile emtia fiyatları 2012 yılının son çeyrek döneminde yeniden gevşeme eğilimine girmiştir. Hisse senedi piyasası performansları zayıflarken petrol ve altın fiyatları da dahil emtia fiyatlarında gerileme görülmektedir. Euro-Dolar paritesi ise yön arayışını sürdürmektedir.

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri					
DÖNEMLER	DON JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ%	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q4	11.577	91,4	1.422	0,25	1,3378
2011 Q1	12.319	106,7	1.430	0,25	1,4163
2011 Q2	12.414	95,7	1.506	0,25	1,4490
2011 Q3	10.913	79,2	1.620	0,25	1,3384
2011 Q4	12.217	98,8	1.566	0,25	1,2958
2012 Q1	13.212	103,0	1.662	0,25	1,3338
2012 Q2	12.880	88,0	1.604	0,25	1,2660
2012 Q3	13.437	92,2	1.773	0,25	1,2822
2012 Q4 ⁽¹⁾	13.025	88,7	1.721	0,25	1,2984

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle(1) Kasım

İş dünyasının beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksleri her üç ana bölgede de oldukça zayıf seyretmektedir. ABD ve AB'de beklenti endeksleri 50 puanın altına gerileyerek bozulmaya dönmüştür. Çin'de ise yeniden 50 seviyesinin çok az üzerine çıkmıştır. Tüketici güveninde ise ABD ve Çin'de toparlanma görülmektedir.

Dünya Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksleri						
DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q4	58,5	55,5	53,9	74,5	-12,1	100,4
2011 Q1	59,7	57,5	53,4	67,5	-13,0	107,6
2011 Q2	55,8	52,0	50,9	71,5	-11,2	108,1
2011 Q3	52,5	48,5	51,2	59,5	-19,3	103,4
2011 Q4	53,1	46,9	50,3	69,9	-22,1	100,5
2012 Q1	53,4	47,7	53,1	76,2	-19,3	100,0
2012 Q2	49,7	45,1	50,2	73,2	-19,7	99,3
2012 Q3	51,5	45,4	49,8	78,3	-24,0	100,8
2012 Q4 ⁽¹⁾	49,5 ⁽²⁾	46,2 ⁽²⁾	50,6 ⁽²⁾	82,7 ⁽²⁾	-23,8 ⁽²⁾	106,1 ⁽¹⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim, (2) Kasım

4.2. Dünya İnşaat ve Konut Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2012 yılı başından itibaren başlayan toparlanma yılın üçüncü ve son çeyrek döneminde de sürmektedir. Konut inşaat harcamalarında toparlanma daha kuvvetli hissedilmektedir. Konut dışı bina harcamalarında ise daha sınırlı bir toparlanma yaşanmaktadır.

ABD İnşaat Sektörü Harcamaları		
DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2010 Q4	238,4	239,0
2011 Q1	235,8	242,8
2011 Q2	252,3	258,7
2011 Q3	241,7	261,3
2011 Q4	253,7	263,4
2012 Q1	256,2	270,8
2012 Q2	277,7	274,9
2012 Q3	292,1	273,4
2012 Q4 ⁽¹⁾	300,8	275,8

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim

ABD'de konut sektöründe toparlanma sürmektedir. Yeni ev satışları ile mevcut ev satışlarında kademeli bir artış yaşanmaktadır. Ekim ayı itibarıyla yıllık mevcut ev satışları 4.79 milyon ile son dönemlerin en yükseğine ulaşmıştır. Konut fiyatlarında da kademeli artış sürmektedir. 2012 yılının üçüncü çeyrek dönemi sonunda konut fiyatları son üç yılın zirvesine çıkmıştır.

ABD Konut Sektörü				
DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI AYLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2010 Q4	326	4.450	142,4	156,0
2011 Q1	301	4.260	137,6	150,9
2011 Q2	304	4.180	141,5	154,9
2011 Q3	306	4.280	142,0	155,6
2011 Q4	339	4.380	136,6	149,6
2012 Q1	352	4.470	134,1	1146,5
2012 Q2	360	4.370	142,3	155,0
2012 Q3	369	4.690	146,2	158,9
2012 Q4 ⁽¹⁾	368	4.790		

KAYNAK: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, US STANDART AND POORS CASE SHILLER HOUSE PRICE INDICES
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim

Avrupa Birliği'nde inşaat faaliyetlerinde bu yıl yeniden başlayan gerileme sürmektedir. 2011 yılının son 6 aylık döneminde büyümeye geçen inşaat faaliyetleri 2012 yılında yeniden gerilemeye dönmüş ve yılın üçüncü çeyrek döneminde küçülme yüzde 4.8 olmuştur. Küçülme hem konut hem de konut dışı bina inşaatlarında görülmektedir.

Avrupa Birliği Euro Alanı İnşaat Faaliyetleri (BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE DEĞİŞİM YÜZDE)			
DÖNEMLER	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2010 Q4	-9,3	-8,2	-14,4
2011 Q1	-2,5	-2,3	-3,9

2011 Q2	-4,9	-5,6	-1,4
2011 Q3	1,9	1,8	0,9
2011 Q4	2,1	2,5	-0,3
2012 Q1	-6,6	-6,4	-9,3
2012 Q2	-5,7	-5,5	-7,6
2012 Q3	-4,8	-4,6	-6,4

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

4.3. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü

Küresel ekonomideki yavaşlama ticari gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemeye devam etmektedir. ABD’de görülen göreceli toparlanmanın dışında yavaşlayan iş aktiviteleri nedeniyle ticari gayrimenkul sektöründe arz ve talep tarafında durağanlık ortaya çıkmaktadır. Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde yaşanan resesyon ticari gayrimenkul faaliyetlerini sınırlandırmaktadır. Çin’de inşaat sektörüne yönelik sınırlamalar konut ile birlikte ticari gayrimenkulleri de olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Getirilerdeki durağanlık kredi ve yatırım faaliyetlerini halen sınırlamaktadır.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100				
DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q4	123	121	122	128
2011 Q1	126	119	123	135
2011 Q2	128	121	126	142
2011 Q3	132	123	131	148
2011 Q4	135	123	133	156
2012 Q1	139	131	137	159
2012 Q2	142	130	139	159
2012 Q3	144	131	138	163

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

ABD ticari gayrimenkul fiyatlarında yılbaşından bu yana görülen artış üçüncü çeyrek dönemde de perakende binaları hariç devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde ofis binaları, sanayi lojistik binaları ve apartman fiyatlarında artış gerçekleşmiştir. Yılbaşından bu yana en yüksek fiyat artışları ofis binalarında görülmektedir.

4.4. Ulusal Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1.6 büyümüştür. Büyümede yavaşlama sürmektedir. Büyümedeki yavaşlama hemen tüm sektörlerle yaygınlaşmıştır. Üçüncü çeyrekte ticaret faaliyetleri küçülürken, imalat sanayi sadece 1.3 ve mali hizmetler yüzde 0.9 büyümüştür. İlk dokuz aylık genel büyüme yüzde 2.6 olmuştur.

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme					
DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q4	9,3	11,3	13,4	13,8	9,7
2011 Q1	12,1	15,1	18,0	12,7	10,0
2011 Q2	9,1	9,3	13,7	12,1	9,2
2011 Q3	8,4	9,5	10,6	11,4	12,9
2011 Q4	5,0	5,3	3,2	6,6	6,8
2012 Q1	3,4	3,2	0,6	5,2	4,5
2012 Q2	3,0	3,8	0,7	4,5	3,6
2012 Q3	1,6	1,3	-1,2	2,3	0,9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2012 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 55.8 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonunda yüzde 6.37'lere gerilemiştir. Türk Lirasında da göreceli bir istikrar sağlandığı görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q4	6,40	48,6	39,6	11,4	1,55	6,50
2011 Q1	3,99	58,9	32,4	10,8	1,54	6,25
2011 Q2	6,24	71,6	21,3	9,2	1,62	6,25
2011 Q3	6,15	77,4	18,1	8,8	1,86	5,75
2011 Q4	10,45	77,0	17,4	9,8	1,90	5,75
2012 Q1	10,43	71,8	19,7	9,9	1,78	5,75
2012 Q2	8,87	63,2	17,4	8,0	1,81	5,75
2012 Q3	9,19	55,8	32,4	8,8	1,79	5,75
2012 Q4	6,16		15,5	13,3	1,78	5,75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC. MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Ekonomideki genel yavaşlamaya bağlı olarak reel kesim beklentileri ile tüketici güveninde gerileme yaşanmaktadır. Reel kesim beklenti endeksi Kasım ayındaki 101 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Tüketici güveninde de gerileme son üççeyrek dönemdir sürmektedir. Tüketici güveni de son iki yılın en düşük seviyesine inmiştir.

Türkiye Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksi		
DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q4	106,4	90,99
2011 Q1	114,8	93,43
2011 Q2	114,6	96,42
2011 Q3	112,4	93,70
2011 Q4	97,2	92,00
2012 Q1	112,9	93,90
2012 Q2	108,1	91,80
2012 Q3	103,1	88,80
2012 Q4	97,9	89,00

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

4.5. Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Finansal Göstergeler

İnşaat sektörünün yurtçinde kullandığı krediler 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde yüzde 7.3 artarak 58.4 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlk 9 aylık kredi artışı ise yüzde 18.4 olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektöründe ise yurtçinden kullanılan kredi hacmi ilk 9 ayda yüzde 9.7 artarak 29.5 milyar TL'ye yükselmiştir. Yurtdışından kredi kullanımı ise durağandır.

Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler				
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2010 Q4	36.459	7.176	16.616	3.995
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.942	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle, (G) Güncellenmiştir

Yılın üçüncü çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13.6 milyar TL veya 7.6 milyar dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiştir. 24 GYO'nun net aktif değeri ise SPK'nın yeni açıklanan verilerine göre yılın ilk yarısı sonunda 21.8 milyar TL veya 12.1 milyar dolardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Ve Piyasa Değeri					
DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PİYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	20.770	11.041	11.708	6.224
2012 Q1	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 Q2	24	21.772	12.072	13.912	7.714
2012 Q3	24	-	-	13.591	7.614

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla.

2012 Yılı'nın üçüncü çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 586 milyon dolar ile ikinci çeyreğin altında kalmıştır. Çıkarılan mütekelilik yasasına rağmen satışa ilişkin ikincil düzenlemelerdeki gecikmeler yabancılara satışı sınırlandırmıştır. Doğrudan sermaye girişleri ise 21 milyon dolar ile son dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları		
DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54
2012 Q1	557	139
2012 Q2	702	23
2012 Q3	586	21

KAYNAK: TC. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI
Veriler çeyrek dönem içinde toplam

4.6. Türkiye Finansal Göstergeler

Türkiye'nin kredi notunun yatırım yapılabilir ülke seviyesine çıkarılması ile birlikte yabancıların portföy yatırımlarında önemli bir genişleme yaşanmaktadır. 2012 Kasım ayı sonu itibarıyla yabancıların portföy yatırımları 143.5 milyar dolara ulaşmıştır. İMKB pazar değeri 284 milyar dolara, MB döviz rezervleri de 100.2 milyar dolara yükselmiştir.

Finansal Göstergeler					
DÖNEMLER	BANKACILIK SEKTÖRÜ AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ MİLYAR TL	İMKB PAZAR DEĞERİ MİLYAR DOLAR	DIŞ BORÇ STOKU MİLYAR DOLAR	MB DÖVİZ REZERVİ MİLYAR DOLAR	YABANCILARIN PORTFÖY YATIRIMLARI MİLYAR DOLAR
2010 Q4	1.006.7	295.8	290.0	80.7	112.5
2011 Q1	1.046.4	293.5	302.5	86.2	116.5
2011 Q2	1.146.0	290.2	314.7	92.7	114.7
2011 Q3	1.213.7	232.2	314.0	87.5	99.4
2011 Q4	1.217.7	191.4	306.6	78.3	95.0
2012 Q1	1.229.0	260.1	318.6	80.2	115.4
2012 Q2	1.255.6	252.1	323.4	83.1	120.0
2012 Q3	1.271.0	268.7	-	94.8	128.1
2012 Q4	1.329.0 ⁽²⁾	284.0 ⁽¹⁾	-	100.2 ⁽¹⁾	143.5 ⁽¹⁾

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI, HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI
Veriler Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibarıyla (1)Ekim, (2) 2 Kasım

4.7. Sektörel Görünüm

4.7.1. İstanbul Ofis Piyasası

Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en hareketli alt pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis ihtiyacı ve talebi ile birlikte yeni ofis arzları karşılana ve yeni kiralama (emilim) devam etmektedir. MİA bölgesi A sınıfı arzının yüzde 41'ine sahipken üçüncü çeyrekte stokta değişiklik olmamıştır. MİA dışı Avrupa bölgesinde de stok değişmezken MİA dışı Anadolu bölgesinde stok artışı sürmektedir.

Kağıthane, Ataşehir ve Kartal yeni ofis bölgeleri olarak öne çıkmaktadır. İstanbul Finans Merkezi Projesi ile Ataşehir yeni bir ivme kazanmaktadır.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları Yüzde						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 Q4	11.3	18.6	14.4	9.2	33.9	15.1
2011 Q1	8.8	19.4	13.3	7.6	31.5	15.3
2011 Q2	9.8	16.9	16.2	7.2	30.4	15.5
2011 Q3	10.7	12.4	17.2	6.6	29.9	17.5
2011 Q4	11.1	10.3	16.9	6.6	28.3	17.2
2012 Q1	11.1	10.2	16.4	6.4	27.7	13.7
2012 Q2	11.1	7.7	15.4	6.4	25.6	9.2
2012 Q3	10.5	8.3	16.0	7.9	24.6	8.3
2012 Q4	10.7	10.2	13.3	7.5	24.8	9.4

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

İstanbul ofis piyasasında yeni arzlar devam ederken yeterli kiralama talebinin oluşması ile birlikte boşluk oranları da göreceli olarak düşük kalmayı sürdürmektedir. Dördüncü çeyrek dönemde A sınıfı ofis boşluk oranları MİA bölgesinde 0.2 puan, MİA dışı Avrupa bölgesinde 1.9 puan yükselirken, Asya bölgelerinde 2.7 puanlık bir düşüş vardır. B sınıfı ofislerde ise MİA dışı Avrupa bölgesindeki yüksek boşluk oranları sürerken Asya bölgesinde de boşluk oranlarında artış olmuştur.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/m ² /Ay						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 Q4	28.2	18.0	20.3	16.7	9.7	13.0
2011 Q1	27.5	18.1	19.3	14.6	9.8	13.6
2011 Q2	27.6	18.3	19.5	17.0	9.6	13.5
2011 Q3	27.6	17.9	18.8	14.8	10.4	13.3
2011 Q4	29.3	19.4	18.9	14.9	10.3	12.9
2012 Q1	30.2	17.7	19.3	15.6	10.5	12.5
2012 Q2	30.0	16.7	19.4	14.3	10.9	13.0
2012 Q3	29.7	15.5	20.3	16.9	10.1	13.8
2012 Q4	29.1	18.0	20.5	17.0	10.05	13.7

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Ofis kiralalarında genel istikrar korunurken MİA bölgesindeki B sınıfı ofis kiralalarında üçüncü çeyrekte yukarı yönlü kıvrımda görülmektedir. A sınıfı ofis kiralaları ise MİA bölgesinde ortalamalarını korurken MİA dışı Avrupa bölgesi kiralalarında yıl genelinde gerileme görülmektedir.

Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni		
DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M2	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M2
2010 Q4	2.237.091	780.328
2011 Q1	1.003.417 ^(G)	756.089 ^(G)
2011 Q2	1.024.386 ^(G)	991.262 ^(G)
2011 Q3	1.285.772 ^(G)	784.330 ^(G)
2011 Q4	1.633.705	836.032
2012 Q1	791.187	942.039
2012 Q2	2.080.451	1.010.790
2012 Q3	1.615.325	829.346

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
(G) Güncellenmiştir

Yılın üçüncü çeyrek döneminde ofis binaları için alınan yapı ruhsatları toplam 1.62 milyon m² olmuştur. Alınan yapı ruhsatları ikinci çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 26 artmıştır. Ofis ihtiyacı ve talebine bağlı olarak ofis yatırımları sürmektedir.

4.7.2. Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü

2012 yılında ekonomide yaşanan yavaşlama ve özellikle iç tüketim ile perakende harcamalarda görülen durağanlık nedeniyle AVM sektöründe büyüme yavaşlamaktadır. Önemli sayıda yeni proje halen devam etmekle birlikte yeni açılan AVM sayısı 2012 yılında geçen yılın altında kalmıştır. Perakende sektöründe yerli ve yabancı markaların büyüme potansiyeli ile konsolidasyon devam ederken iç talepteki büyümenin göreceli yavaşlaması AVM sektöründe de yeni dengelerin oluşmasına yol açmaktadır.

Türkiye Genelinde Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri				
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN, M2	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2
2011 Q2	11	350.725	279	6.877.966
2011 Q3	8	281.880	287	7.159.846
2011 Q4	11	402.040	298	7.561.886
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q3	2	55.270	311	7.977.956
2012 Q4	3	184.000	314	8.161.956
2012 Q4 STOK				7.933.240

2012 yılında açılan AVM sayısında yavaşlama yaşanmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde 2, son çeyreğinde ise 3 yeni AVM açılmıştır. Yıl genelinde açılan toplam 16 AVM ile 600.070 m2 ilave kiralananabilir alan yaratılmıştır. Toplam açılan AVM kiralananabilir alanı 8.16 milyon m2, kapanan AVM ile mevcut kiralananabilir alan stoku 7.93 milyon m2'dir.

Türkiye Tüketim Harcamaları					
DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME%	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARCAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA VE EV EŞYALARI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2010 Q4	8.9	62.7	10.3	13.7	8.2
2011 Q1	12.1	57.9	13.1	20.9	8.4
2011 Q2	8.3	62.1	13.7	18.6	8.6
2011 Q3	7.8	65.6	13.8	18.6	9.8
2011 Q4	3.4	69.7	11.1	17.9	10.4
2012 Q1	-0.1	66.1	13.7	23.1	9.9
2012 Q2	-1.0	66.8	12.7	19.3	9.7
2012 Q3	-0.5	70.1	12.9	18.5	10.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Yılın üçüncü çeyrek döneminde hane halkı tüketim harcamaları yüzde 0.5 oranında gerilemiştir. Yılın ilk iki çeyreğinin ardından üçüncü çeyrekte de hane halkı tüketim harcamaları küçülmüştür. Hane halkının gıda harcamaları dışında kalan yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamaları durağanlaşmıştır. Eğlence kültür harcamalarında ise mevsimsel artış görülmektedir.

Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi ve Satın Alma Eğilimleri				
DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2010 Q4	90.99	104.84	15.28	91.68
2011 Q1	93.43	104.37	20.56	92.51
2011 Q2	96.42	104.37	20.90	100.19
2011 Q3	93.70	106.60	18.12	96.60
2011 Q4	92.00	102.10	17.70	93.40
2012 Q1	93.90	104.50	19.00	94.40
2012 Q2	91.80	103.50	17.50	91.60
2012 Q3	88.80	108.90	16.80	86.60
2012 Q4	89.0	107.26	16.20	86.60

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Üçüncü çeyrekte tüketicinin satın alma eğiliminde gerileme yaşanmıştır. Yarı dayanıklı tüketim mallarına ve dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi düşmektedir. Genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme de gerilemiştir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100			
DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M2 ENDEKSİ ^(G)	M2 BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2010 Q4	151	200	99
2011 Q1	141	203	92
2011 Q2	151	218	95
2011 Q3	137	222	91
2011 Q4	152	227	108
2012 Q1	138	230	95
2012 Q2	160	238	109
2012 Q3	151	240	98

KAYNAK: AMPO NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye, (G) Güncellenmiştir

Yılın üçüncü çeyrek döneminde iç talepteki ve tüketimdeki yavaşlamaya bağlı olarak AVM toplam ciro endeksi bir önceki çeyrek döneme göre zayıflamıştır. Kiralanabilir alan endeksinde ise çok sınırlı bir artış görülmektedir. M² başına ciro endeksi de bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre m² başına ciro yüzde 7.7 oranında artmıştır. Enflasyon ile arındırıldığında m² başına reel artış görülmemektedir.

4.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹,

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

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

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

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

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



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

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

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

	İl/İlçe merkezleri		
	Toplam	Erkek	Kadın
Bağcılar	749.024	381.307	367.717
İstanbul	13.854.740	6.956.908	6.897.832

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,

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



(EK : 1 : Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

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

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

Gayrimenkulün bazı önemli noktalara kuş uçuşu uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

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

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri



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

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL	
İli	İstanbul
İlçesi	Bağcılar
Köyü	Kirazlı
Pafta No.	F21C22D2B
Ada No.	3138
Parsel No.	12
Niteliği	3 Bodrum, Zemin Ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Yüzölçümü,m ²	6.586,09
İktisap Tarihi	14.12.2011
Yevmiye No.	23777
Malik	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tapu Cinsi	Kat Mülkiyeti

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

(EK: 2 : Gayrimenkule Ait Tapu Belgeleri)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

11.01.2013 tarihi itibari ile Bağcılar Tapu Sicil Müdürlüğü ve Bağcılar Belediye Başkanlığı Planlama ve İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilen hususlar aşağıda sunulmuştur.

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

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

- ✓ 07.07.2010 tarih 13220 yevmiye numarası ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiş olup,
- ✓ 13.01.2011 tarih ve 823 yevmiye numarası ile kat irtifakı işleminden tescil olup,
- ✓ 14.12.2011 tarih ve 23777 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği işleminden tescil edilmiştir.

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

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

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

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

Beyan Hanesi:

- ✓ Yönetim Planı: 10/01/2011
- ✓ Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.12.2011/23777 Yev.)

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

(EK: 3 : Gayrimenkule Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

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

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

Plan Notları;

Genel Hükümler

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

Yapılaşma Hükümleri

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

Fonksiyon Alanları

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

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

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

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

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

(EK : 6 : Gayrimenkule Ait Mimari Proje/Kat Planları)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Müşteri Kayıtlarında Bulunan Sözleşmeler

5.3.1. Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi

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

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

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

Süre: İş bu sözleşmenin süresi 01.07.2012 tarihinden itibaren 10 yıl olup, 10 yılın sonunda taraflar bir ay öncesinden sözleşmenin devam etmeyeceğine ilişkin beyanlarını karşı tarafa sunmaz ise sözleşme 5 yıl süreyle otomatik olarak uzayacaktır.

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

İşletmeci'nin Yükümlülükleri:

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

Malik'in Yükümlülükleri:

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

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

(EK : 6 : Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi)

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

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

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

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

Ve TMS:16, Paragraf 32.

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

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

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

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

- (a) **Varlığın gerçeğe uygun değeri piyasa değeri ise**, sadece varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, **varlığı elden çıkarmak için oluşacak doğrudan ek maliyettir**:
 - (i) Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın geri kazanılabilir tutarı yeniden değerlendirilmiş tutarına (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerine) zorunlu olarak yakın ya da söz konusu tutardan daha büyük olacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, yeniden değerlendirilmiş varlığın değer düşüklüğüne uğraması olası değildir ve geri kazanılabilir tutarın tahmin edilmesine gerek bulunmamaktadır.
 - (ii) Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olmaması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri, söz konusu

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

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

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

TMS: 36, Paragraf 18 hükümlerine göre;

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

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

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

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

UMS 17'ye Göre Değerlemeler

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

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

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

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

UMS 17 - Kiralanan Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

- **TMS:16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen gayrimenkul değeri** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS:16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmalarının ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS:16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS:16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS:16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve değerlendirme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerlendirme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir**.
- **TMS:16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir**.
- **UMS 17** kira yoluyla tutulmuş varlıkların muhasebesi ile ilgili olarak herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **UMS:36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere "**net gerçekleştirilebilir değer**" olarak "**gerçeğe uygun değer**" belirlenmiş,

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

6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

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

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

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

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

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

6.5. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

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

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	SATIŞ BEDELİ				
		TL	TL/m ²	ABD \$	ABD \$/m ²	
Emsal #1	Evren Mah. Basınekspress yoluna cepheli, 4,5 katlı, 3.600,-m ² kapalı alanlı plaza satılıktır.	3.600	16.100.100	4.472	9.000.000	2.500
Emsal #2	Basın Ekspres Caddesi cepheli, bodrum+zemin+1. kat+ çekme kattan oluşan toplam 3.100,-m ² kapalı alanlı mağaza satılıktır.	3.100	16.100.100	5.194	9.000.000	2.903
Emsal #3	Gülbahar Caddesine yakın konumlu, 5 kattan oluşan toplam 590,-m ² kapalı alanlı yeni bina satılıktır.	590	1.400.000	2.373	782.604	1.326
Emsal #4	Bağlar Mahallesi'nde, 4 katlı, 3.500,-m ² kapalı alanlı komple bina satılıktır.	3.500	6.440.040	1.840	3.600.000	1.029
Emsal #5	Bağlar Mahallesi'nde, Atatürk Caddesi'ne cepheli 6 katlı toplam 2.900,-m ² kapalı alanlı, 14 yıllık bina satılıktır.	2.900	7.788.000	2.686	4.353.513	1.501
Emsal #6	Güneşli Meydan'da yer alan, 850,-m ² arsa üzerinde konumlu, 500,-m ² oturumlu, 2 bodrum+zemin+3 normal + çatı katından oluşan toplam 3.200,-m ² kapalı alanlı bina satılıktır.	3.200	9.838.950	3.075	5.500.000	1.719

Yukarıda yer alan emsallerin irdeelenmesi sonucunda;

- ✓ Bağlar-Güneşli –Evren Mahalleleri'nde yer alan dükkan/mağaza/binaların m² satış değerlerinin konum, cephe, yapısal özellik, yapı yaşı gibi kriterleri doğrultusunda farklılık gösterdiği,
 - Basın Ekspres Caddesi üzerinde yer alan dükkan/mağaza/binaların m² satış bedelleri **2.500,-ABD\$ ile 2.900,-ABD\$** aralığında değiştiği,
 - Basın Ekspres Caddesi'ne kıyasla daha alt kademe arterlerde konumlu dükkan/ mağaza/ binaların m² satış bedellerinin **1.000,-ABD\$ ile 1.350,-ABD\$** aralığında değiştiği,
 - Konu mülke yakın konumlu dükkan/ mağaza/ binaların m² satış bedelleri **1.500,-ABD\$ ile 1.700,-ABD\$** aralığında değiştiği,
- ✓ Emsal 1 ve 2'de yer alan gayrimenkullerin Basın Ekspres Caddesine yakın konumu nedeni ile yüksek bedelden satışa konu edildiği,
- ✓ Emsal 3'de yer alan gayrimenkulün Gülbahar Caddesine yakın konumlu ve küçük metrajlı olduğu,
- ✓ Emsal 4'de yer alan gayrimenkulün eski ve tadilat gerektiren bir yapı olması nedeni ile düşük bedelden işlem gördüğü,
- ✓ Emsal 6'da yer alan gayrimenkulün yapısal özellikleri bakımından konu gayrimenkul ile yüksek örtüşme gösterdiği,

Tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün;

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

gibi özellikleri dikkate alınarak, değerlendirme konusu gayrimenkulün bir bütün olarak satılması halinde m² satış emsal değerinin **1.750,-ABD \$/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu birim emsal değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Toplam (Arsa+Yapı) Değerin Tespiti	
Gayrimenkulün Σ Kapalı Alanı, m ²	26.700
m ² Birim Değer, ABD/m ²	1.750
Gayrimenkulün Σ Değeri, ABD\$	46.725.000
ABD \$ / TL	1,7889
Gayrimenkulün Σ Değeri, TL	83.586.353

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam (arsa+yapı) adil piyasa değerinin **83.586.353,-TL (değerleme tarihi itibari ile 46.725.000,-ABD \$)** olduğu kanaatine varılmıştır.

6.6. Ayrıştırma (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi

Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri ve yıpranma payı dikkate alınarak hesaplanan yapının bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaya çalışılmıştır.

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

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	Yüzölçüm, m ²	SATIŞ BEDELİ				
		TL	TL/m ²	ABD \$	\$/m ²	
Emsal #1	Basın Ekspres Yoluna cepheli, MİA İmarlı, 10.000,-m ² yüzölçümlü, E:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	10.000	35.778.000	3.578	20.000.000	2.000
Emsal #2	Basın Ekspres Yoluna cepheli, TEM'e yakın, MİA İmarlı, 5.600,-m ² yüzölçümlü E:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	5.600	32.332.000	5.774	18.073.677	3.227
Emsal #3	Evren Mah., Basın Ekspres Yolu'na yakın konumlu, 10.000,-m ² yüzölçümlü, MİA imarlı, E:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	10.000	40.120.000	4.012	22.427.190	2.243
Emsal #4	Gülbahar Caddesi cepheli, 3.000,-m ² yüzölçümlü, MİA imarlı, E:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	3.000	9.838.950	3.280	5.500.000	1.833
Emsal #5	Bağlar Mah, Osman Paşa Caddesi ile Koçman Caddesi arasında yer alan 5.478,-m ² yüzölçümlü MİA imarlı, E:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	5.478	25.044.600	4.572	14.000.000	2.556
Emsal #6	Bağlar Mah, Koçman Caddesi üzerinde yer alan 3.000,-m ² yüzölçümlü MİA imarlı, E:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	3.000	10.733.400	3.578	6.000.000	2.000
Emsal #7	Bağlar Mah, Koçman Caddesi'ne yakın konumlu, 3.328,-m ² yüzölçümlü MİA imarlı, E:2 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	3.328	12.522.300	3.763	7.000.000	2.103

Yukarıdaki tabloda sunulan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

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

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

- o 1.000,-m²'den büyük parsellerde yapılaşma hakkı E:2,0
- o 1.000,-m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, İ-4, B-4 gibi) uygulanır.
- o **Merkezi İş Alanında (MIA)**, "iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çak katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze,kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir"
- o **Merkezi İş Alanları 1'de**, "MİA alanlarında yer alan fonksiyonlarla birlikte çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil konfeksiyon v.b iş kolları yer alabilir"

- Basın Ekspres Caddesi üzerinde konumlu MİA imarlı arsaların m² satış bedellerinin **2.000,- ABD\$ ile 3.227,-ABD** aralığında değiştiği,
- Gülbahar Caddesi – Koçman Caddesi gibi iç kısımlarda yer alan MİA imarlı arsaların m² satış bedellerinin **1.835,-ABD\$ ile 2.560,-ABD** aralığında değiştiği,
- Emsal 1 ve 2'de yer alan arsaların Basın Ekspres Yolu'na cepheli olduğu,
- Emsal 2'de yer alan emsalin Basın Ekspres Yolu'na cepheli olması yanında TEM Karayolunada yakın konumu nedeni ile yüksek bedelden işlem gördüğü,
- Emsal 5'de yer alan arsanın Koçman Caddesi ile Osman Paşa Caddesi arasında yer aldığı,
- İmar plan uygulamalarıyla, bölgeye kazandırılan yeni kent kimliği "Turizm ve Finans Merkezi" olma yolunda süreç başladığı ve bölgenin kentsel rant dinamiği harekete geçtiği, yakın zamanda gerçekleşen bu hareketlenmenin arsa fiyatlarına da aynı oranda yansıdığı,

tespit edilmiştir.

Yukarıda ki tespitler ışığında, değerlendirme konusu 12 numaralı parselin,

- ✓ Basın Ekspres Yolu'na yakın konumu ve doğrudan bağlantılı olması,
- ✓ Ana cadde üzerinde yer alması,
- ✓ Bölgeye kazandırılan yeni kent kimliği ve yükselen kentsel rant dinamiği,

gibi değerini pozitif etkileyen kriterler ışığında m² emsal değerinin **2.800,-ABD \$/m²** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Arsa Değerin Tespiti	
Parsel Alanı, m ²	6.586
m ² Değeri, ABD \$	2.800
Σ Arsa Değeri, ABD \$	18.440.800
ABD \$/TL	1,7889
Σ Arsa Değeri, TL	32.988.747

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu **12 numaralı parselin adil (rayiç) piyasa değeri 32.988.747,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Maliyet Değerinin Belirlenmesi

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

- **Ofis-Mağaza yapı maliyeti,** 60 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için Lüks inşaat birim maliyeti olan **1.739,63 TL/m²** esas alınmış,
- **Ortak Alan / Otopark yapı maliyeti,** 60 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2013 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, bina genel özellikleri dikkate alınarak Çelik Karkas, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için 1.sınıf İnşaat birim maliyeti olarak **1.189,70 TL/ m²** esas alınmış,
- Hesaplanan Bina Yapım Maliyetine Mimari ve Mühendislik Bedeli, Koordinasyon, Genel ve Diğer Giderler bedeli ilave edilmiştir.
- Gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılırken, yapının yapım yılı ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi olduğu dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre, belirlenen yıpranma bedeli düşülerek gayrimenkulün bugünkü yapı değeri hesaplanmıştır.

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

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

MALİYET YAKLAŞIMI İLE YAPI MALİYET DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
Bina Σ Kapalı Alanı,m²	26.700
Ofis + Mağaza Alanı, m²(*)	19.559
m ² Birim Maliyet,TL	1.739,63
1-Ofis + Mağaza Alanı Yapım Maliyeti,TL	34.025.423
Ortak Alan,m²(**)	7.141
m ² Birim Maliyet,TL	1.189,70
2-Ortak Alan Yapım Maliyeti,TL	8.495.648
Σ Bina Yeniden Yapım Maliyeti, TL (1+2)	42.521.071
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	1.700.842,8
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti,TL	1.768.876,5
Diğer Maliyetler, TL	2.299.539,5
Σ Bina Giydirilmiş Yeniden Yapım Maliyeti, TL (1+2)	48.290.330
Yıpranma Oranı, %	0,04
Yıpranma Bedeli, TL	1.931.613
Σ Bina Bugünkü Yapı Değeri, TL	46.358.717
ABD \$/TL	1,7889
Σ Bina Bugünkü Yapı Değeri, ABD \$	25.914.650

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

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

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün bugünkü yapı değeri **46.358.717,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri

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

Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Değeri	
A) Parsel Değeri, TL	32.988.747
B) Yapı Değeri, TL	46.358.717
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM (A+B) DEĞERİ, TL	79.347.464
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM (A+B) DEĞERİ, ABD \$	44.355.450

Sonuç olarak, Ayırıştırma (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değeri **79.347.464,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

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

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

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

Mevcut durum itibariyle ABD \$ bazlı yıllık % 9,5 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün emsal kira bedelleri üzerinden yıllık %3 artış oranları esas alınmak suretiyle, yıllık getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	9,50%
Riksiz Getiri Oranı	4,50%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	2,50%

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

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

KİRALIK OFİS/MAĞAZA/BİNA EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m²	KİRA BEDELİ				
		TL	TL/m²	ABD \$	\$/m²	
Emsal #1	Güneşli Mah. Basın Ekspres Yoluna cepheli, yeni tamamlanmış, 9 katlı binanın 2. ve 3. katlarında yer alan ofisler kiralıktır.	5.500	116.279	21	65.000	12
Emsal #2	Basın Ekspres Yoluna cepheli, bodrum+zemin + 3 normal kattan oluşan toplam 7.500,-m ² kapalı alanlı bina kiralıktır.	7.500	134.168	18	75.000	10
Emsal #3	Bağlar Mah. Basın Ekspres Yolu ve Metro Gross Market yakını, 700,-m ² plaza katı kiralıktır.	700	15.027	21	8.400	12
Emsal #4	Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, bodrum + zemin + 3 normal katlı, toplam 500,-m ² kapalı alanlı bina kiralıktır.	500	10.000	20	5.590	11
Emsal #5	Gülbahar Caddesine yakın konumlu, 5 kattan oluşan toplam 590,-m ² kapalı alanlı yeni bina kiralıktır.	590	9.000	15	5.031	9
Emsal #6	Güneşli Meydan'da yer alan, 850,-m ² arsa üzerinde konumlu, binanın giriş +1. katında yer alan toplam 1.000,-m ² kapalı alanlı mağaza kiralıktır.	1.000	30.680	30,68	17.150	17
Emsal #7	Konu mülke ~800 m mesafede yer alan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, bodrum (148,-m ²) + zemin (177,-m ²) toplam 325,-m ² kapalı alanlı dükkan kiralıktır.	325	12.000	36,92	6.708	21
Emsal #8	Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, giriş katta yer alan 180,-m ² kapalı alanlı dükkan kiralıktır.	180	5.000	27,78	2.795	16

YAKIN ÇEVRE AVM ANALİZİ						
Alışveriş Merkezi	Açılış Tarihi	İlçe/Semt	Yer Seçimi	ΣKiralalanabilir Alanı, M²	Mağaza Sayısı	Mağaza Kira Bedeli (ABD \$/M²/Ay)
Airport AVM	2008	Bakırköy	Konut dokusuna yakın, karayolu üzerinde	32.000,00	120	60-90
Metroport AVM	2008	Bahçelievler	Konut dokusuna yakın, karayolu üzerinde	16.500,00	100	50-70
Safran Outlet Park AVM	2008	Bağcılar	Konut dokusu ve merkezi işlevlere yakın	9.000,00	48	N/A
212 İstanbul Power Outlet	2009	Bağcılar	Konut dokusu ve finans merkezine yakın	70.000,00	175	60-80

Bölgede yapılan tespitler ve yukarıdaki emsaller ışığında;

- ✓ Konu gayrimenkulün yakın çevresinde A+ nitelikli ofis arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Basın Ekspres Caddesi üzerinde konumlu,
 - o Ofislerin m² kira bedellerinin ortalama **12,-ABD\$**

- Binaların bütün halinde kiralanması durumunda ortalama m^2 kira bedellerinin **10,- ABD\$** civarında olduğu,
 - Mağaza/dükkanların m^2 kira bedellerinin ortalama **18,-ABD\$**
 - ✓ Basın Ekspres Caddesi'ne kıyasla daha alt kademe arterlerde konumlu ofis/binaların m^2 kira bedellerinin **9,-ABD\$ ile 12,-ABD\$** aralığında değiştiği,
 - ✓ Emsal 2'de yer alan gayrimenkulün büyük kapalı alanı ve bir bütün halinde kiralamaya sunulmuş olması nedenleri ile düşük bedelden işlem gördüğü,
 - ✓ Emsal 5'de yer alan gayrimenkulün içi kısımlarda yer alması nedeni ile düşük bedelden kiralamaya sunulduğu,
 - ✓ Emsal 6 ve 7'de yer alan mağazaların yeni yapılar olduğu,
 - ✓ Emsal 7'de yer alan mağazanın Atatürk Caddesi'ne cepheli olduğu,
 - ✓ Yakın çevresinde yer alan AVM mağaza/fast-food bölümü kira değerlerinin değişkenlik gösterdiği,
 - ✓ Ulaşılabilirliği güçlü, karayolları üzerinde yer alan ve metropoliten ölçekteki AVM'lerde ise m^2 kira bedellerinin yüksek olduğu (212 İstanbul Power Outlet, Metroport AVM, Airport AVM)
- Tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün;

- Gerek mimari, gerek inşaat malzemesi açısından yer aldığı bölgedeki binalara göre daha üstün özelliklere sahip olduğu,
- Kullanım fonksiyonu dikkate alınarak optimum kullanım alanlarının yaratılmış olması,
- Mağaza birimlerinin daha çok ofis çalışanları ile etraftaki konut ve işyerlerinin günlük ihtiyaçlarına cevap verebilir nitelikte olması,
- Ulaşılabilirlik açısından güçlü bir konumda yer alması,

gibi özellikleri dikkate alınarak bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin kiraya verilmesi halinde m^2 kira bedelinin **10,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

İş İstanbul 34 Projesi İNA Analiz Varsayımları	
Σ Kiralanabilir Brüt Kapalı Alan, m^2	26.700
Kira Bedeli, ABD/ m^2	10,0
Σ Aylık Kira Geliri, ABD \$/Ay	267.000
Σ Yıllık Kira Geliri, ABD \$/Yıl	3.204.000
Kira Bedeli Yıllık Artış Oranı	1,03

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

- ✓ bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ mevcut doluluk / boşluk oranı
- ✓ kiralanın kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ kiralayanın marka değeri,
- ✓ kiralayanın müşteri potansiyeli,
- ✓ kapalı alan yanında kullanılan ortak alan (hol, teras, vb.)
- ✓ konum,
- ✓ Ciro oranı,
- ✓ Kiralama sözleşme tarihi,
- ✓ müşteri profili,

gibi kriterler doğrultusunda farklılık göstermektedir.

Yaygın uygulama, İş merkezi, AVM, vb ticati mülklerin anchor olarak adlandırılan, marka değeri ve müşteri potansiyeli yüksek firmalarla çok düşük kira bedelleri (hatta belirli süreler için bedelsiz) ile sözleşmeler yapması, oluşturulan ticari mülk prestiji ile yeni kiralamaları Malik lehine daha iyi koşullarla yapmalarıdır. Bu nedenle İNA Analizi doğrultusunda gayrimenkul değeri belirlenirken, sapmaları engelleyebilmek adına bağımsız bölüm m^2 kira bedelleri ortalama bir değer üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Emsaller doğrultusunda, bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin, gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde m² kira bedelinin **10,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Müşteri Şirket'ten temin edilen kiralama bilgileri doğrultusunda 2012 yıl sonu itibari ile doluluk oranı %70'tir. Devam eden yıllarda doluluk oranları aşağıdaki gibi varsayılmış ve İNA Analizinde kullanılmıştır.

İNA ANALİZİ, ABD \$	2013	2014	2015	2016	2017	D.E.D.
Σ Kira Geliri	3.204.000	3.300.120	3.399.124	3.501.097	3.606.130	3.714.314
Doluluk oranı	0,85	0,90	0,90	0,95	0,95	0,95
Kira Geliri	2.723.400	2.970.108	3.059.211	3.326.042	3.425.824	54.286.130
İskonto Oranı	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095
İskonto Faktörü	1,095	1,199	1,313	1,438	1,574	1,724
1 / İskonto Faktörü	0,91	0,83	0,76	0,70	0,64	0,58
Gelirlerin NBD	2.487.123	2.477.103	2.330.060	2.313.510	2.176.178	31.492.284
Toplam NBD, ABD \$						43.276.258
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü						1,046
Düzeltilmiş Toplam NBD, ABD \$						45.285.249
ABD \$ / TL						1,7889
Düzeltilmiş Toplam NBD, TL						81.010.782

Sonuç olarak, İNA Analizi sonucu hesaplanan gayrimenkulün toplam değeri 81.010.782,-TL (değerleme tarihi itibari ile 45.285.249,-ABD \$) olarak hesaplanmıştır.

6.8. Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedeli Tespiti

6.8.1. Emsal Yaklaşımıyla Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:

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

Değerleme konusu gayrimenkulün;

- Gerek mimari, gerek inşaat malzemesi açısından yer aldığı bölgedeki binalara göre daha üstün özelliklere sahip olduğu,
- Kullanım fonksiyonu dikkate alınarak optimum kullanım alanlarının yaratılmış olması,
- Mağaza birimlerinin daha çok ofis çalışanları ile etraftaki konut ve işyerlerinin günlük ihtiyaçlarına cevap verebilir nitelikte olması,
- Ulaşılabilirlik açısından güçlü bir konumda yer alması,

gibi özellikleri dikkate alınarak bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin kiraya verilmesi halinde m² kira bedelinin **10,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

- ✓ bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ mevcut doluluk / boşluk oranı
- ✓ kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ kiralayanın marka değeri,
- ✓ kiralayanın müşteri potansiyeli,
- ✓ kapalı alan yanında kullanılan ortak alan (hol, teras, vb.)
- ✓ konum,
- ✓ Ciro oranı,
- ✓ Kiralama sözleşme tarihi,
- ✓ müşteri profili,

gibi kriterler doğrultusunda farklılık göstermektedir.

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

engelleyebilmek adına bağımsız bölüm m² kira bedelleri ortalama bir değer üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Emsaller doğrultusunda, bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin, gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde m² kira bedelinin **10,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

KİRA BEDELİ TESPİTİ	
Σ Kiralanabilir Alanı, m ²	26.700
m ² Kira Bedeli, ABD \$/m ² /ay	10,00
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	267.000
Aylık Kira Bedeli, TL	477.636
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	3.204.000
Σ Yıllık Kira Bedeli, TL	5.731.636

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

- **Aylık kira bedeli 477.636,-TL (değerleme tarihi itibari ile 267.000,-ABD\$)**
- **Yıllık kira bedeli 5.731.636,-TL (değerleme tarihi itibari ile 3.204.000,-ABD\$)**

olarak hesaplanmıştır.

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

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

Kira bedeli tespitinde, Raporun 6.5'nci bölümünde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile belirlenen **83.586.353,-TL (değerleme tarihi itibariyle 46.725.000,-ABD\$) tutarındaki değer esas alınmış olup**, bu değerden mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiştir.

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

İskonto Oranı	9,50%
Riksiz Getiri Oranı	4,50%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	2,50%

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında, mülklerin geri dönüş süresi **~15,38** yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan **46.725.000,-ABD\$ (değerleme tarihi itibariyle 83.586.353,-TL)** değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Bedelinin Tespiti (Değerden Türetme)	
Σ Gayrimenkul Değeri, ABD \$	46.725.000
İskonto Oranı	0,095
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	3.037.125
Yıllık Kira Bedeli, TL	5.433.113
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	253.094
Aylık Kira Bedeli, TL	452.759

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

- ✓ **Yıllık toplam 5.433.113,-TL (değerleme tarihi itibarıyla 3.037.125,-ABD\$)**
- ✓ **Aylık toplam 452.759,-TL (değerleme tarihi itibarıyla 253.094,-ABD\$)**

olarak belirlenmiştir.

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

Kira bedeli tespitinde, Raporun 6.6'ncı bölümünde, Ayrıştırma Yöntemi ile belirlenen **79.347.464,-TL (değerleme tarihi itibarıyla 44.355.450,-ABD\$) tutarındaki değer esas alınmış olup,** bu değerden, mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiştir.

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

İskonto Oranı	9,50%
Riksiz Getiri Oranı	4,50%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	2,50%

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında, mülklerin geri dönüş süresi ~**15,38** yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan **44.355.450,-ABD\$ (değerleme tarihi itibarıyla 79.347.464,-TL)** değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Bedelinin Tespiti (Değerden Türetme)	
ΣGayrimenkul Değeri, ABD \$	44.355.450
İskonto Oranı	0,095
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	2.883.104
Yıllık Kira Bedeli, TL	5.157.585
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	240.259
Aylık Kira Bedeli, TL	429.799

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

- ✓ **Yıllık toplam 5.157.585,-TL (değerleme tarihi itibarıyla 2.883.104,-ABD\$)**
- ✓ **Aylık toplam 429.799,-TL (değerleme tarihi itibarıyla 240.259,-ABD\$)**

olarak belirlenmiştir.

6.8.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi

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

ÖZET TABLO (YILLIK RAYİÇ KİRA BEDELİ)		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	5.731.636	3.204.000
Değerden Türetme (Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı)	5.433.113	3.037.125
Değerden Türetme (Ayrıştırma Yöntemi)	5.157.585	2.883.104

Gerçekleştirilen rayiç (adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen kira bedellerinin birbiri ile yüksek oranda örtüşme gösterdiği,

- ✓ Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, Değerden Türetme Yaklaşımıyla (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinden) türetilen **5.433.113,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 3.037.125,-ABD\$)'nin **esas alınmasının** uygun olacağı,
- ✓ Bu yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, brüt alan üzerinden **m²/ay** yaklaşık **9,48ABD** Dolarını ifade ettiği,

kanaatine varılmıştır.

6.8.4. Rayiç Kira Bedelleri ve Mevcut Kira Bedelleri Karşılaştırması :

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

- *İş bu sözleşmenin süresi 01.07.2012 tarihinden itibaren **10 yıl olup**, 10 yılın sonunda taraflar bir ay öncesinden sözleşmenin devam etmeyeceğine ilişkin beyanlarını karşı tarafa sunmaz ise sözleşme 5 yıl süreyle otomatik olarak uzayacaktır.*
- ***İşletmeci iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'e ilişkin yapmış olduğu kira sözleşmelerinden elde ettiği gelirin %98'ini Malik'e ödeyecektir.** Ödemeler kira sözleşmelerinde belirtilen kira ödeme dönemlerini takip eden 7 gün içinde Malik'in bildireceği Banka Hesaplarına yapılacaktır.*
- *İşletmeci Sözleşme konusu Gayrimenkul'ün ortak alanlarına ilişkin Güvenlik Hizmeti, Temizlik hizmeti, Aydınlatma, Teknik hizmetlerin devamlılığı için gerekliliklerin yerine getirilmesi gibi hususları masrafları kendisine ait olmak üzere layıkıyla yerine getirecektir.*

Değerleme konusu gayrimenkul, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre toplam brüt 26.700,-m² kapalı alanlı olup, Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda kiralanabilir alan (ortak alanlar hariç) 21.778,-m²'dir. Müşreti Şirket'ten alınan bilgi doğrultusunda gayrimenkulün 2012 yıl sonu itibarıyla %69,94 doluluk oranına sahip olduğu öğrenilmiştir.

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

69,64%		BİRİM FİYAT TL	AYLIK KİRA TUTARI TL	YILLIK KİRA TUTARI TL	BİRİM FİYAT USD	AYLIK KİRA TUTARI USD	YILLIK KİRA TUTARI USD
1.571 m ²	7,21%	19,07 TL	29.961,15 TL	359.533,80 TL	10,66096	16.704,48 \$	200.453,73 \$
1.006 m ²	4,62%	16,56 TL	16.662,02 TL	199.944,26 TL	9,258564	9.289,71 \$	111.476,51 \$
10.646 m ²	48,89%	18,51 TL	197.008,67 TL	2.364.104,05 TL	10,34458	109.839,80 \$	1.318.077,64 \$
1.312 m ²	6,02%	28,44 TL	37.314,92 TL	447.779,04 TL	15,89874	20.804,48 \$	249.653,79 \$
630 m ²	2,89%	11,90 TL	7.500,00 TL	90.000,00 TL	6,654795	4.181,53 \$	50.178,41 \$
15.165 m²	69,64%	19,02 TL	288.446,76 TL	3.461.361,16 TL	10,63 \$	160.820,01 \$	1.929.840,07 \$

Şirket tarafından kiralamalara esas alınan alan büyüklüğü toplam 21.778m² olup (ortak alan ve otoparklar için ayrıca bedel talep edilmemektedir), değerlendirme çalışmalarında brüt alanlar dikkate alarak ortalama emsal m²/ay kira bedeli belirlenmiş (=10,-ABD\$) ve analizler bu tutar üzerinden gerçekleştirilmiş olduğundan, karşılaştırılabilir olmasını teminen, emsal kira bedeli fiili kiralanabilir alan/toplam alan dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzeltilmiştir:

TOPLAM KİRALANABİLİR NET ALAN	21.778 m²
RUHSATA GÖRE TOPLAM ALAN	26.700 m²
NET/BRÜT ORANI	0,816
FİİLİ NET ALAN m ² kira/ay bedeli	10,63 \$
BRÜT ALAN KARŞILIĞI FİİLİ KİRA BEDELİ	8,67 \$

Şirket'in yapmış olduğu **mevcut kiralamaların, ortalama 8,67ABD Doları/brüt m²/Ay bedelle** yapılmakta olduğu anlaşılmaktadır. Anılan kira bedeli, çeşitli yöntemlerle hesaplanmış adil (rayiç) brüt m²/ay kira bedeli olan **9,48ABD Doları'ndan daha düşüktür.**

Değerleme konusu ana gayrimenkulün;

- Yapı kullanım izin belgesinin 13.05.2011 tarihinde alınmış olduğu,
- Mevcut kiralama sözleşmelerinin m²'lerine göre ağırlıklı ortalama olarak 6,754 yıl süreyle, kurumsal nitelikleri yüksek yatırımcılara yapılmış olduğu,
- Kiralamaların döviz, alt kira kontratlarında öngörülen yıllık kira artış oranlarının ise € cinsinden %3, ABD Doları cinsinden ise libor+%3 olarak, projeksiyonlarda öngörülenlerden daha yüksek olarak belirlenmiş olduğu,
- Ana gayrimenkulün doluluk oranının henüz %70'e ulaştığı,

Hususları dikkate alınarak, **mevcut kiralama ortalama bedellerinin, emsal değerlere göre önemli tutarda aykırılık teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.**

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

6.9. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri**6.9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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

6.9.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.9.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

1) Gayrimenkul Değeri Özet Sunum

ÖZET TABLO		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	83.586.353	46.725.000
Ayrıştırma (Emsal / Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi	79.347.464	44.355.450
İNA Analizi	81.010.782	45.285.249

Gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları sonucunda;

- Farklı değerlendirme yöntemleriyle bulunan değerlerin birbirleriyle örtüşme sağladığı,
- Ayrıştırma Yöntemi ile bulunan değer, yapı yıpranma oranları nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değere kıyasla düşük kaldığı,
- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile bulunan değer, piyasa dinamiklerini daha iyi yansıtması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini daha az sapmayla temsil edeceği,
- Bu yöntemle bulunan **83.586.353,-TL** tutarındaki değer, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün gayrimenkulün **adil (rayiç) piyasa değeri**,

olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

2) Gayrimenkul Rayiç Kira Bedeli Tespiti Özet Sunum

Değerleme konusu gayrimenkullerin adil /rayiç) kira bedellerinin belirlenmesine yönelik çalışmalarda, **Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak (değerden türetme) rayiç kira bedeli türetilmiştir olup ulaşılan sonuçlar aşağıda yer almaktadır:**

ÖZET TABLO (YILLIK RAYIÇ KİRA BEDELİ)		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	5.731.636	3.204.000
Değerden Türetme (Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı)	5.433.113	3.037.125
Değerden Türetme (Ayrıştırma Yöntemi)	5.157.585	2.883.104

Gerçekleştirilen rayiç (adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen kira bedellerinin birbiri ile örtüşme gösterdiği,
- ✓ Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, Değerden Türetme Yaklaşımıyla (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) hesaplanan **5.433.113,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 3.037.125.- ABD\$)'nin esas alınmasının uygun olacağı,
- ✓ Bu yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, brüt alan üzerinden m²/ay yaklaşık **9,48ABD** Dolarını ifade ettiği,

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçleri

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

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

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

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

Sonuç olarak,

1. Değerleme konusu gayrimenkulün, yasal belgelere eksiksiz ve tam olduğu tespit edilmiş olup, GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,
2. Ancak, detayları Rapor'un 6.8.4 bölümünde verildiği üzere, mevcut kiralama ortalama bedellerinin, emsal değerlerin altında kalmış olması sebebiyle; Seri: VI, No: 11 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin değişik 38'nci maddesi hükmü gereği, Değerleme gerektiren işlemler başlığı altında "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hususunun da sayılmış olduğu ve Ekspertiz değerinin kullanılması başlıklı 41'nci maddesinin değişik üçüncü ve dördüncü fıkraları gereği,
" sözleşmede yazılı kira bedellerinin en geç beş yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenmesi" nin zorunlu olduğu, ayrıca, Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur."

Hükümlerine uygun olarak işlemlerin gerçekleştirilmesi gerektiği,

Kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

- **KDV Hariç 83.586.353,00TL**
- **KDV Dahil 98.631.896,54TL**

III) Gayrimenkulün toplam rayiç yıllık kira bedelinin;

- **KDV Hariç 5.433.113,00TL/Yıl**
- **KDV Dahil 6.411.073,34TL/Yıl**

Olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla


Yasemin **KARAKAYA**
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873


Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400471

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

9. RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR





ANKA GAYRİMENKUL LİM. BAĞIMSIZ BÖLÜM

İSTANBUL Türkiye Cumhuriyeti
 İsim: HAÇIOLAR
 Mahalle: Kızıllı
 Köy: KIZILTI
 Sokak: Mavi
 Pafta No: Ada No: Parsel No: HANGI 754 101 1001

13/03/2019 1118 12 1. Bölüm, Ziraat ve 9. Sınıf Kat. (Mülkiyet Şerhi Yoktur) 4.30.01/042

Sıra: 1/1

Yeni Tapu No: 4401411

SAĞLIK BİREKİ: Nispetiye
 Alan Payı: 100%
 Blok No: 1
 Kat No: 1
 İşletme No: 11

Alınan Emlak Vergisi ve Çek Değerleri İşlemleri

Edinme Sebebi:
 (Boş)

ÖZEL YATIRIMCI VEYA ÖZEL KURULUŞ:
 (Boş)

Dakika	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Çizim No.	TAPE	ÇİZİM
Çizim No.	2019	21	2101	2101	14/03/2019	Çizim No.
Satış No.	Sizeme İşlemleri					Satış No.
Sıra No.	Mavi HAÇIOLAR					Sıra No.
Tarih	13/03/2019					Tarih

ANKA GAYRİMENKUL LİM. BAĞIMSIZ BÖLÜM

ANKA GAYRİMENKUL LİM. BAĞIMSIZ BÖLÜM

İSTANBUL Türkiye Cumhuriyeti
 İsim: HAÇIOLAR
 Mahalle: Kızıllı
 Köy: KIZILTI
 Sokak: Mavi
 Pafta No: Ada No: Parsel No: HANGI 754 101 1001

13/03/2019 1118 12 1. Bölüm, Ziraat ve 9. Sınıf Kat. (Mülkiyet Şerhi Yoktur) 4.30.01/042

Sıra: 1/1

Yeni Tapu No: 4401411

SAĞLIK BİREKİ: Nispetiye
 Alan Payı: 100%
 Blok No: 1
 Kat No: 1
 İşletme No: 11

Alınan Emlak Vergisi ve Çek Değerleri İşlemleri

Edinme Sebebi:
 (Boş)

ÖZEL YATIRIMCI VEYA ÖZEL KURULUŞ:
 (Boş)

Dakika	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Çizim No.	TAPE	ÇİZİM
Çizim No.	2019	21	2101	2101	14/03/2019	Çizim No.
Satış No.	Sizeme İşlemleri					Satış No.
Sıra No.	Mavi HAÇIOLAR					Sıra No.
Tarih	13/03/2019					Tarih

ANKA GAYRİMENKUL LİM. BAĞIMSIZ BÖLÜM

ANKA GAYRİMENKUL LİM. BAĞIMSIZ BÖLÜM

İSTANBUL Türkiye Cumhuriyeti
 İsim: HAÇIOLAR
 Mahalle: Kızıllı
 Köy: KIZILTI
 Sokak: Mavi
 Pafta No: Ada No: Parsel No: HANGI 754 101 1001

13/03/2019 1118 12 1. Bölüm, Ziraat ve 9. Sınıf Kat. (Mülkiyet Şerhi Yoktur) 4.30.01/042

Sıra: 1/1

Yeni Tapu No: 4401411

SAĞLIK BİREKİ: Nispetiye
 Alan Payı: 100%
 Blok No: 1
 Kat No: 1
 İşletme No: 11

Alınan Emlak Vergisi ve Çek Değerleri İşlemleri

Edinme Sebebi:
 (Boş)

ÖZEL YATIRIMCI VEYA ÖZEL KURULUŞ:
 (Boş)

Dakika	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Çizim No.	TAPE	ÇİZİM
Çizim No.	2019	21	2101	2101	14/03/2019	Çizim No.
Satış No.	Sizeme İşlemleri					Satış No.
Sıra No.	Mavi HAÇIOLAR					Sıra No.
Tarih	13/03/2019					Tarih

ANKA GAYRİMENKUL LİM. BAĞIMSIZ BÖLÜM

ANKA GAYRİMENKUL LİM. BAĞIMSIZ BÖLÜM

İSTANBUL Türkiye Cumhuriyeti
 İsim: HAÇIOLAR
 Mahalle: Kızıllı
 Köy: KIZILTI
 Sokak: Mavi
 Pafta No: Ada No: Parsel No: HANGI 754 101 1001

13/03/2019 1118 12 1. Bölüm, Ziraat ve 9. Sınıf Kat. (Mülkiyet Şerhi Yoktur) 4.30.01/042

Sıra: 1/1

Yeni Tapu No: 4401411

SAĞLIK BİREKİ: Nispetiye
 Alan Payı: 100%
 Blok No: 1
 Kat No: 1
 İşletme No: 11

Alınan Emlak Vergisi ve Çek Değerleri İşlemleri

Edinme Sebebi:
 (Boş)

ÖZEL YATIRIMCI VEYA ÖZEL KURULUŞ:
 (Boş)

Dakika	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Çizim No.	TAPE	ÇİZİM
Çizim No.	2019	21	2101	2101	14/03/2019	Çizim No.
Satış No.	Sizeme İşlemleri					Satış No.
Sıra No.	Mavi HAÇIOLAR					Sıra No.
Tarih	13/03/2019					Tarih

ANKA GAYRİMENKUL LİM. BAĞIMSIZ BÖLÜM



EK : 3 : BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT YAZILI TAPU TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3138/12			
Zemin No	: 44451399	Yüzölçümü	: 6.586,09 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Niteliği	: 3 Bölüm, Zemin ve 9 Normal Kat Bölümüne İlişkin Arsa			
Karar Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş -B.E.No	: / ZEMİN / (Bağ.Böl.No :)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 105/586			
Şehitlik		Bağ.Böl. Niteliği	: RESTAURANT			
ÇH / Sayfa No	: 221 / 20857					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK						
S/İl	Açıklama	Malin / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	MİKROKİLİ BEYANNAMEİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M ² KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK (HAKKI) (Başlangıç Tarihi: 11/02/2015, Bitiş Tarihi: 11/12/2015 - Süre:)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/02/2015 - 17162	-		
Beyan	Yüzölçüm Hatan: (90)201		13/01/2011 - 823	-		
Beyan(AT)	KM ne Çevelendirir		14/12/2011 - 23707	-		
MÜLKİYAT DEĞİŞİMLERİ						
Sıra No	Mali	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Mutadilare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
122355221	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat Amfisi Tesisi - 13/01/2011 - 823	-
S/İl	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi varlığı (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yıl süreli 1 TL bedelle 99 yıl mülkiyet kira perisi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/03/2010 - 5080			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3138/12			
Zemin No	: 44451400	Yüzölçümü	: 6.586,09 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Niteliği	: 3 Bölüm, Zemin ve 9 Normal Kat Bölümüne İlişkin Arsa			
Karar Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş -B.E.No	: / ZEMİN / (Bağ.Böl.No :2)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 1370/586			
Şehitlik		Bağ.Böl. Niteliği	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ			
ÇH / Sayfa No	: 221 / 21858					
Kayıt Durumu	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İT	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
İmtiaz	M. KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Sıra: 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-
Beyan	Yevmiye Planı : 14/01/2011		13/01/2011 - 823	-
Beyan(AT)	KM ne Çemlenmiştir		14/12/2011 - 23707	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hüsnü Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
123705227	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YAM			Kat İmtiazı Tesisi - 13/01/2011 - 823	-

S/İT	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yıl için 1 TL bedelle 99 yıl maddede kira şartı)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/01/2011 - 5093	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2118/02	
Zemin No	: 44451401	Yatılılık	: 6.380,69 m2	
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAGCILAR	Asa Tap. Nitelik	: 3 Bölüm, Zemin ve 9 Normal Katlı Beşerî Mülk İstisna ve Arazi	
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Bina/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN - (- (Bag. Bm No: 1)	
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 5105586	
Mevki	:	Bag. Bm. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
CD / Sayfa No	: 22 / 2185			
Kayıt Durum	: Aklî			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İT	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
İmtiaz	M. KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Sıra: 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-
Beyan	Yevmiye Planı : 14/01/2011		13/01/2011 - 823	-
Beyan(AT)	KM ne Çemlenmiştir		14/12/2011 - 23707	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hüsnü Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
123705227	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YAM			Kat İmtiazı Tesisi - 13/01/2011 - 823	-

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İT	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
İmtiaz	M. KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Sıra: 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-
Beyan	Yevmiye Planı : 14/01/2011		13/01/2011 - 823	-
Beyan(AT)	KM ne Çemlenmiştir		14/12/2011 - 23707	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hüsnü Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
123705227	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YAM			Kat İmtiazı Tesisi - 13/01/2011 - 823	-

S/İT	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yıl için 1 TL bedelle 99 yıl maddede kira şartı)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/01/2011 - 5093	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3130/12	
Zemin No	: 44451402	Yatılılık	: 6.580,09 m2	
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAGCILAR	Asa Tap. Nitelik	: 3 Bölüm, Zemin ve 9 Normal Katlı Beşerî Mülk İstisna ve Arazi	
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Bina/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN - (- (Bag. Bm No: 1)	
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 5095586	
Mevki	:	Bag. Bm. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
CD / Sayfa No	: 22 / 2186			
Kayıt Durum	: Aklî			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İT	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
İmtiaz	M. KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Sıra: 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-
Beyan	Yevmiye Planı : 14/01/2011		13/01/2011 - 823	-
Beyan(AT)	KM ne Çemlenmiştir		14/12/2011 - 23707	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hüsnü Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
123705227	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YAM			Kat İmtiazı Tesisi - 13/01/2011 - 823	-

S/İT	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebepi - Tarih - Yev.
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yıl için 1 TL bedelle 99 yıl maddede kira şartı)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/01/2011 - 5093	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Apa/Parcel	: 3138/12
Zemin No	: 44451403	Yatışım	: 6.586,09 m ²
İ / Bce	: İSTANBUL BAĞCILAR	Ana Tap Niteliği	: 3 Bölünm, Zemin ve 9 Normal Katlı Beşerlenebilir Birlikli Aşağı
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / ZEMİN (-) (Bağ. Böl. No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI KÖYÜ	Arsa Pay/Payda	: 100/0586
Mevki	:	Bağ. Böl. Niteliği	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ
Çizim / Sayfa No	: 221 / 21861		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
S/RT	Açıklama	Maliyet / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
İrtifa	M KROKİLE BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M ² KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Söz: 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11/02/2005 - 17162	-
Beyan	Yasınin Planı: (3491/2011)		13/01/2011 - 823	-
Beyan/AT	KM ile Çözülmüştür.		14/02/2011 - 23797	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebriyeti No	Bina Pay/Payda	Mirasçılık	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
123565236	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat mülkiyeti - 13/01/2011 - 823	-

S/RT	Açıklama	Maliyet / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Şerh	59 TL bedelli katıldığı kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü tutanağı 99 yıl önce 1 TL bedelle 99 yıl mülkiyet kira sözleşmesi.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/05/2010 - 5080	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Apa/Parcel	: 3138/12
Zemin No	: 44451404	Yatışım	: 6.586,09 m ²
İ / Bce	: İSTANBUL BAĞCILAR	Ana Tap Niteliği	: 3 Bölünm, Zemin ve 9 Normal Katlı Beşerlenebilir Birlikli Aşağı
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / NORMAL (-) (Bağ. Böl. No: 6)
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI KÖYÜ	Arsa Pay/Payda	: 100/0586
Mevki	:	Bağ. Böl. Niteliği	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ
Çizim / Sayfa No	: 221 / 21862		
Kayıt Durumu	: Aktif		

Not: Tapu / Sistem No: 11/01/2011 - 1186

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
S/RT	Açıklama	Maliyet / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
İrtifa	M KROKİLE BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M ² KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Söz: 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11/02/2005 - 17162	-
Beyan	Yasınin Planı: (3491/2011)		11/04/2011 - 823	-
Beyan/AT	KM ile Çözülmüştür.		14/02/2011 - 23797	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebriyeti No	Bina Pay/Payda	Mirasçılık	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
123565237	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat mülkiyeti - 13/01/2011 - 823	-

S/RT	Açıklama	Maliyet / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Şerh	59 TL bedelli katıldığı kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü tutanağı 99 yıl önce 99 yıl mülkiyet kira sözleşmesi.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/05/2010 - 5080	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Apa/Parcel	: 3138/12
Zemin No	: 44451405	Yatışım	: 6.586,09 m ²
İ / Bce	: İSTANBUL BAĞCILAR	Ana Tap Niteliği	: 3 Bölünm, Zemin ve 9 Normal Katlı Beşerlenebilir Birlikli Aşağı
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / NORMAL (-) (Bağ. Böl. No: 7)
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI KÖYÜ	Arsa Pay/Payda	: 100/0586
Mevki	:	Bağ. Böl. Niteliği	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ
Çizim / Sayfa No	: 221 / 21863		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
S/RT	Açıklama	Maliyet / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
İrtifa	M KROKİLE BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M ² KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Söz: 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11/02/2005 - 17162	-
Beyan	Yasınin Planı: (3491/2011)		13/01/2011 - 823	-
Beyan/AT	KM ile Çözülmüştür.		14/02/2011 - 23797	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebriyeti No	Bina Pay/Payda	Mirasçılık	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
123565238	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat mülkiyeti - 13/01/2011 - 823	-

Not: Tapu / Sistem No: 11/01/2011 - 1186

12546522	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Kat Mülkiyeti - 1109/2011 - 823
SİTİT	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yürürlük
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yılı 1 TL bedelle 99 yıl muddetle kiraya girilmiştir.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/03/2010 - 3000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Arsa/jei	Ada/Parsel	: 3138/12
Zemin No	: 44451407	Yatırım	: 6.586/09 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Asa Tap. No/Kit.	: 3 Bölge, Zemin ve 9 Normal Katlı Belediyeye Bina ve Arsa
Kararın Adı	: Bölgele TM	Bina/Kat/Giriş - B.B.No	: / / (NORMAL) / - (Bağ. Bt. No. 9)
Makûle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Asa Pay/Payda	: 818/584
Mevki	:	Bağ. Bt. Nitelik	: KONFEKSİYON ATILYERİ
Çift / Sayfa No	: 221 / 21864		
Kayıt Durum	: Akıf		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
SİTİT	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yürürlük
İrtifa	MERKEZİ BEYAN NAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KESİMDE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Süre: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162
Beyan	Yürürlük Tarihi: 10/01/2011		12/01/2011 - 821
Beyan(AT)	..EM ile Çerçevesidir.		10/02/2011 - 2500

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sitiriz No	Mülk	Etiler/Şif. No	İstisna Pay/Payda
12546522	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	

12546522	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Kat Mülkiyeti - 1501/2011 - 821
SİTİT	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yürürlük
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yılı 1 TL bedelle 99 yıl muddetle kiraya girilmiştir.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/03/2010 - 3000

Kayıt Tarihi: 2011.01.11 11:20:37

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Arsa/jei	Ada/Parsel	: 3138/12
Zemin No	: 44451407	Yatırım	: 6.586/09 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Asa Tap. No/Kit.	: 3 Bölge, Zemin ve 9 Normal Katlı Belediyeye Bina ve Arsa
Kararın Adı	: Bölgele TM	Bina/Kat/Giriş - B.B.No	: / / (NORMAL) / - (Bağ. Bt. No. 9)
Makûle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Asa Pay/Payda	: 818/584
Mevki	:	Bağ. Bt. Nitelik	: KONFEKSİYON ATILYERİ
Çift / Sayfa No	: 221 / 21866		
Kayıt Durum	: Akıf		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
SİTİT	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yürürlük
İrtifa	MERKEZİ BEYAN NAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KESİMDE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bitiş Tarihi: 11/10/2005 - Süre: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162
Beyan	Yürürlük Tarihi: 10/01/2011		12/01/2011 - 821
Beyan(AT)	..EM ile Çerçevesidir.		10/02/2011 - 2500

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sitiriz No	Mülk	Etiler/Şif. No	İstisna Pay/Payda
12546522	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	

12546522	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Kat Mülkiyeti - 1501/2011 - 821
SİTİT	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yürürlük
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yılı 1 TL bedelle 99 yıl muddetle kiraya girilmiştir.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/03/2010 - 3000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Arsa/jei	Ada/Parsel	: 3138/12
Zemin No	: 44451407	Yatırım	: 6.516/09 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Asa Tap. No/Kit.	: 3 Bölge, Zemin ve 9 Normal Katlı Belediyeye Bina ve Arsa
Kararın Adı	: Bölgele TM	Bina/Kat/Giriş - B.B.No	: / / (NORMAL) / - (Bağ. Bt. No. 9)
Makûle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Asa Pay/Payda	: 818/584
Mevki	:	Bağ. Bt. Nitelik	: KONFEKSİYON ATILYERİ
Çift / Sayfa No	: 221 / 21866		
Kayıt Durum	: Akıf		

Kayıt Tarihi: 2011.01.11 11:20:37

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BD	Açıklama	Mallik / Lehder	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs
İmtah	M.KRÖKELİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERİNE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:11/10/2005,BİS Tarih:11/10/2005 - Söz-)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11/10/2005 - 17162	--
Beyan	Yerleşim Planı : 10/01/2011		13/01/2011 - #23	--
Beyan/AT	...EM ne Çevrimidir		14/02/2011 - 23707	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	Ehliyet No	Hiss Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yrs.	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
12536236	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kar İmtihani Tesisi - 13/01/2011 - #23	--

S/BD	Açıklama	Mallik / Lehder	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü tarihine 99 yılığ. 1 TL bedelle 99 yıl maddetle kira girer.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/02/2010 - 3080	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 215012	
Zemin No	: 44451409	Yatılışım	: 6.584,09 m2	
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAĞÇELAR	Ana Tap. Nitelik	: 3. Değirmen, Zemin ve 9 Normal Katlı İstisnalarla İmar ve Arama	
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Bölge/Kayıt/Giriş - B.B.No	: -/2.NORMAL/- (Bağ.Böl.No:17)	
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 3050538	
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Çift / Sayfa No	: 221 / 21867			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BD	Açıklama	Mallik / Lehder	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
İmtah	M.KRÖKELİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERİNE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:11/10/2005,BİS Tarih:11/10/2005 - Söz-)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11/10/2005 - 17162	--
Beyan	Yerleşim Planı : 10/01/2011		13/01/2011 - #23	--
Beyan/AT	...EM ne Çevrimidir		14/02/2011 - 23707	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	Ehliyet No	Hiss Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yrs.	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
12536236	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kar İmtihani Tesisi - 13/01/2011 - #23	--

Kayıt Tarihi / Sayfa : 11/01/2011 12:58

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BD	Açıklama	Mallik / Lehder	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
İmtah	M.KRÖKELİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERİNE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:11/10/2005,BİS Tarih:11/10/2005 - Söz-)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11/10/2005 - 17162	--
Beyan	Yerleşim Planı : 10/01/2011		13/01/2011 - #23	--
Beyan/AT	...EM ne Çevrimidir		14/02/2011 - 23707	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	Ehliyet No	Hiss Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yrs.	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
12536236	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kar İmtihani Tesisi - 13/01/2011 - #23	--

S/BD	Açıklama	Mallik / Lehder	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü tarihine 99 yılığ. 1 TL bedelle 99 yıl maddetle kira girer.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/02/2010 - 3080	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 215012	
Zemin No	: 44451410	Yatılışım	: 6.584,09 m2	
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAĞÇELAR	Ana Tap. Nitelik	: 3. Değirmen, Zemin ve 9 Normal Katlı İstisnalarla İmar ve Arama	
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Bölge/Kayıt/Giriş - B.B.No	: -/2.NORMAL/- (Bağ.Böl.No:17)	
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 3050538	
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
Çift / Sayfa No	: 221 / 21868			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BD	Açıklama	Mallik / Lehder	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
İmtah	M.KRÖKELİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERİNE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:11/10/2005,BİS Tarih:11/10/2005 - Söz-)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	11/10/2005 - 17162	--
Beyan	Yerleşim Planı : 10/01/2011		13/01/2011 - #23	--
Beyan/AT	...EM ne Çevrimidir		14/02/2011 - 23707	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	Ehliyet No	Hiss Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yrs.	Terkin Sebabi - Tarih - Yrs.
12536236	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kar İmtihani Tesisi - 13/01/2011 - #23	--

Kayıt Tarihi / Sayfa : 11/01/2011 13:30

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3138/12			
Zemin No	: 44451411	Yataylık	: 6.586,09 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Binasımsi Bina ve Arsa			
Kurum Adı	: Baştaş TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -1/1 NORMAL / - (Bağ.Bol.No: 13)			
Muhafiz / Kayı Adı	: KIRAZLI Kaya	Arsa Pay/Payda	: 2306586			
Mevki	:	Bağ.Bol. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ			
Çift / Sayfa No	: 221 / 21869					
Kayıt Durumu	: AKİL					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyayı	Terkin Sebebi - Tarih - Yes		
İrtifa	MİKROKİMLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMINDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 11/10/2005, Bitiş Tarih: 11/10/2065 - Sıra: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 11/10/2065	-	-	
Beyan	Yanıtın Planı : 1001/2011		13/01/2011 - 823	-	-	
Beyan(AT)	...KM ile Çerçevesindedir.		14/12/2011 - 23101	-	-	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerliği No	Hüsn Pay/Payda	Mezrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
12310279	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kararlılık Tesisi : 13/01/2011 - 823	-
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyayı	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.		
Serit	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yıl süreli 1 TL bedelle 99 yıl müddetle kira sözleşmesi.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/05/2010 - 5080	-	-	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3138/11			
Zemin No	: 44451412	Yataylık	: 6.586,09 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Binasımsi Bina ve Arsa			
Kurum Adı	: Baştaş TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -1/1 NORMAL / - (Bağ.Bol.No: 14)			
Muhafiz / Kayı Adı	: KIRAZLI Kaya	Arsa Pay/Payda	: 1936586			
Mevki	:	Bağ.Bol. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ			
Çift / Sayfa No	: 221 / 21870					
Kayıt Durumu	: AKİL					

Rapor Tarihi/Sayı : 11.01.2013 / 1308

14

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyayı	Terkin Sebebi - Tarih - Yes		
İrtifa	MİKROKİMLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMINDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 11/10/2005, Bitiş Tarih: 11/10/2065 - Sıra: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 11/10/2065	-	-	
Beyan	Yanıtın Planı : 1001/2011		13/01/2011 - 823	-	-	
Beyan(AT)	...KM ile Çerçevesindedir.		14/12/2011 - 23101	-	-	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerliği No	Hüsn Pay/Payda	Mezrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
12310240	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kararlılık Tesisi : 13/01/2011 - 823	-
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyayı	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.		
Serit	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü ile 99 yıl süreli 1 TL bedelle 99 yıl müddetle kira sözleşmesi.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/05/2010 - 5080	-	-	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3138/11			
Zemin No	: 44451412	Yataylık	: 6.586,09 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Binasımsi Bina ve Arsa			
Kurum Adı	: Baştaş TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -1/1 NORMAL / - (Bağ.Bol.No: 15)			
Muhafiz / Kayı Adı	: KIRAZLI Kaya	Arsa Pay/Payda	: 2306586			
Mevki	:	Bağ.Bol. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ			
Çift / Sayfa No	: 221 / 21871					
Kayıt Durumu	: AKİL					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyayı	Terkin Sebebi - Tarih - Yes		
İrtifa	MİKROKİMLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMINDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 11/10/2005, Bitiş Tarih: 11/10/2065 - Sıra: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 11/10/2065	-	-	
Beyan	Yanıtın Planı : 1001/2011		13/01/2011 - 823	-	-	
Beyan(AT)	...KM ile Çerçevesindedir.		14/12/2011 - 23101	-	-	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerliği No	Hüsn Pay/Payda	Mezrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
12310240	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kararlılık Tesisi : 13/01/2011 - 823	-

Rapor Tarihi/Sayı : 11.01.2013 / 1308

15

123456789	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Sarılı Emlak Tesisi - 13/01/2011 - 821	--		
SİTİ	Açıklama	Mali / Lehli	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebepi - Tarih - Yes.		
Şeh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtiva 99 yılı) (TL bedelle 99 yıl maddetle kira sözleşmesi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/01/2010 - 5090			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 213812			
Zemin No	: 44451414	Yüzölçüm	: 6.586,09 m2			
İ / İçe	: İSTANBUL/BAĞÇELAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme İhtiva ve Anah			
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -1.4 NORMAL /- (Bağ.Bel.No: 16)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI KEYF.	Arsa Pay/Payda	: 1956586			
Mevki	:	Bağ.Bel. Nitelik	: KONFEKSİYON ATOLYESİ			
Çi / Sayfa No	: 221 / 21872	Kayıt Durum	: Aktif			
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
SİTİ	Açıklama	Mali / Lehli	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebepi - Tarih - Yes.		
İrtifa	MİKROKİMLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 11/10/2005, Bitiş Tarih: 11/10/2005 - Söz: -)	TURKIYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/02/2005 - 17162			
Beyan	Yerleşim Planı: 10/01/2011		11/01/2011 - 823			
Beyan	KM ve Çerçevesi		14/02/2011 - 23307			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mali	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merkezi	Edinim Sebepi - Tarih - Yes.	Terhis Sebepi - Tarih - Yes.
123456789	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Sarılı Emlak Tesisi - 13/01/2011 - 821	--
SİTİ	Açıklama	Mali / Lehli	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebepi - Tarih - Yes.		
Şeh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtiva 99 yılı) (TL bedelle 99 yıl maddetle kira sözleşmesi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/01/2010 - 5090			

Rapor Tarihi / Sayı : 11/01/2011 / 000

10

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 213812			
Zemin No	: 44451414	Yüzölçüm	: 6.586,09 m2			
İ / İçe	: İSTANBUL/BAĞÇELAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme İhtiva ve Anah			
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -1.5 NORMAL /- (Bağ.Bel.No: 17)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI KEYF.	Arsa Pay/Payda	: 2006586			
Mevki	:	Bağ.Bel. Nitelik	: KONFEKSİYON ATOLYESİ			
Çi / Sayfa No	: 221 / 21872	Kayıt Durum	: Aktif			
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
SİTİ	Açıklama	Mali / Lehli	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebepi - Tarih - Yes.		
İrtifa	MİKROKİMLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 11/10/2005, Bitiş Tarih: 11/10/2005 - Söz: -)	TURKIYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/02/2005 - 17162			
Beyan	Yerleşim Planı: 10/01/2011		11/01/2011 - 823			
Beyan	KM ve Çerçevesi		14/02/2011 - 23307			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mali	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merkezi	Edinim Sebepi - Tarih - Yes.	Terhis Sebepi - Tarih - Yes.
123456789	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Sarılı Emlak Tesisi - 13/01/2011 - 821	--
SİTİ	Açıklama	Mali / Lehli	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebepi - Tarih - Yes.		
Şeh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtiva 99 yılı) (TL bedelle 99 yıl maddetle kira sözleşmesi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/01/2010 - 5090			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 213812			
Zemin No	: 44451414	Yüzölçüm	: 6.586,09 m2			
İ / İçe	: İSTANBUL/BAĞÇELAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme İhtiva ve Anah			
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -1.5 NORMAL /- (Bağ.Bel.No: 18)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI KEYF.	Arsa Pay/Payda	: 1956586			
Mevki	:	Bağ.Bel. Nitelik	: KONFEKSİYON ATOLYESİ			
Çi / Sayfa No	: 221 / 21872	Kayıt Durum	: Aktif			

Rapor Tarihi / Sayı : 11/01/2011 / 000

11

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.		
İrtifa	M.KROKULI BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KESİMDE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih:11/10/2005,Bitiş Tarih:11/10/2005 - Sıra:3)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-		
Beyan	Yönetime Planı - 10/01/2011		14/01/2011 - 823	-		
Beyan	KM ve Çevresizliği		14/02/2011 - 23707	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yes.	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.
125345244	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifa Tesis - 13/01/2011 - 823	-
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.		
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtiva 99 yılıki 1 TL bedelle 99 yıl mülkiyetle kira yerli)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/03/2010 - 5080	-		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 313612			
Zemin No	: 44451417	Yatırım	: 6.586,29 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAGCILAR	Amir Top. Nitelik	: 3 Bodrum Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Anon			
Karar Adı	: Başlangıç TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 1/0 NORMAL / - (Baş. Bel No: 49)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 2304380			
Mevki		Baş. Bel. Nitelik	: KONFEKSİYON ATOLYESİ			
Çık / Sayfa No	: 221 / 21873					
Kayıt Durum	: AKHİ					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.		
İrtifa	M.KROKULI BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KESİMDE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih:11/10/2005,Bitiş Tarih:11/10/2005 - Sıra:3)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-		
Beyan	Yönetime Planı - 10/01/2011		14/01/2011 - 823	-		
Beyan	KM ve Çevresizliği		14/02/2011 - 23707	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yes.	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.
125345244	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifa Tesis - 13/01/2011 - 823	-

Rapor Tarih / Saat : 11/01/2012 11:45

14

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.		
İrtifa	M.KROKULI BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KESİMDE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih:11/10/2005,Bitiş Tarih:11/10/2005 - Sıra:3)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-		
Beyan	Yönetime Planı - 10/01/2011		13/01/2011 - 823	-		
Beyan	KM ve Çevresizliği		14/02/2011 - 23707	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yes.	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.
125345244	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifa Tesis - 13/01/2011 - 823	-
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.		
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtiva 99 yılıki 1 TL bedelle 99 yıl mülkiyetle kira yerli)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/03/2010 - 5080	-		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 313612			
Zemin No	: 44451418	Yatırım	: 6.586,29 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAGCILAR	Amir Top. Nitelik	: 3 Bodrum Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Anon			
Karar Adı	: Başlangıç TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 1/0 NORMAL / - (Baş. Bel No: 26)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 1924580			
Mevki		Baş. Bel. Nitelik	: KONFEKSİYON ATOLYESİ			
Çık / Sayfa No	: 221 / 21876					
Kayıt Durum	: AKHİ					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.		
İrtifa	M.KROKULI BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M2 KESİMDE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih:11/10/2005,Bitiş Tarih:11/10/2005 - Sıra:3)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-		
Beyan	Yönetime Planı - 10/01/2011		13/01/2011 - 823	-		
Beyan	KM ve Çevresizliği		14/02/2011 - 23707	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yes.	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.
125345244	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifa Tesis - 13/01/2011 - 823	-
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.		
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtiva 99 yılıki 1 TL bedelle 99 yıl mülkiyetle kira yerli)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/03/2010 - 5080	-		

Rapor Tarih / Saat : 11/01/2012 11:45

15

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3138/2
Zemin No	: 4451419	Yatılıktan	: 6.586,09 m ²
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Sicil No	: 3 Modern, Zemin ve 9 Normal Katlı Bezenme Bina ve Arsanı
Kararın Adı	: Bağlaşım TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / NORMAL / - (Bağ.BB.No: 23)
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Araç Fay/Payda	: 2305586
Mevki	:	Bağ.BB. Sicil No	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ
Cilt / Sayfa No	: 221 / 21877		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bl	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	MİKROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M ² KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bina Tarihi: 11/10/2005 - Söz:)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-
Beyan	Yükleten Planı : 1401/2011		13/01/2011 - 823	-
Beyan	KM ne Çerçevesinde		14/12/2011 - 23787	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mallık	Ehliyet No	Bina Fay/Payda	Metrakars	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
123545247	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifak Tesisi - 13/01/2011 - 823	-

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bl	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü tarih: 59 yıl/İlg. 1 TL bedelle 99 yıl müddetle kira yerli.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/01/2010 - 9040	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3138/2
Zemin No	: 4451420	Yatılıktan	: 6.586,09 m ²
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Sicil No	: 3 Modern, Zemin ve 9 Normal Katlı Bezenme Bina ve Arsanı
Kararın Adı	: Bağlaşım TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / NORMAL / - (Bağ.BB.No: 23)
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Araç Fay/Payda	: 1956586
Mevki	:	Bağ.BB. Sicil No	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ
Cilt / Sayfa No	: 221 / 21878		
Kayıt Durum	: Aktif		

Kayıt Tarihi / Sayfa / 11.01.2011 / 11.06.

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bl	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	MİKROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M ² KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bina Tarihi: 11/10/2005 - Söz:)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-
Beyan	Yükleten Planı : 1401/2011		13/01/2011 - 823	-
Beyan	KM ne Çerçevesinde		14/12/2011 - 23787	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mallık	Ehliyet No	Bina Fay/Payda	Metrakars	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
123545248	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifak Tesisi - 13/01/2011 - 823	-

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bl	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü tarih: 59 yıl/İlg. 1 TL bedelle 99 yıl müddetle kira yerli.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/01/2010 - 9040	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 3138/2
Zemin No	: 4451421	Yatılıktan	: 6.586,09 m ²
İ / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Sicil No	: 3 Modern, Zemin ve 9 Normal Katlı Bezenme Bina ve Arsanı
Kararın Adı	: Bağlaşım TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / NORMAL / - (Bağ.BB.No: 23)
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Araç Fay/Payda	: 2305586
Mevki	:	Bağ.BB. Sicil No	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ
Cilt / Sayfa No	: 221 / 21879		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bl	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	MİKROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1114 M ² KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 11/10/2005, Bina Tarihi: 11/10/2005 - Söz:)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17162	-
Beyan	Yükleten Planı : 1401/2011		13/01/2011 - 823	-
Beyan	KM ne Çerçevesinde		14/12/2011 - 23787	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mallık	Ehliyet No	Bina Fay/Payda	Metrakars	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
123545249	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifak Tesisi - 13/01/2011 - 823	-

Kayıt Tarihi / Sayfa / 11.01.2011 / 11.06.

12335249	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Kat İhtilâk Tesisi - 13/01/2011 - 823			
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi 1. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtisarı 99 yılı için 1 TL bedelle 99 yılı maddede kira serhi 1	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/01/2011 - 5080			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 313B12			
Zemin No	: 44451422	Yatılılık	: 6.586,09 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAGÇILAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Bezememsiz Dışarı Arsa			
Kararın Adı	: Bağolar TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 9 NORMAL / - (Bağ.BB No 24)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 1950586			
Mevki	:	Bağ.BB. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ			
Cilt / Sayfa No	: 222 / 21880					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
İmtak	M.ŞEKERLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERİNE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İHTİSAR HAKKI (Bağlama Tarih: 11/10/2005, Başv. Tarih: 11/10/2005 - Söz-)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17662			
Beyan	Yevmiye Planı - 10/01/2011		13/01/2011 - 823			
Beyan	KM ze Çerçevesi		14/12/2011 - 23707			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerliği No	Hissiz Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
12335250	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İhtilâk Tesisi - 13/01/2011 - 823	
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi 1. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtisarı 99 yılı için 1 TL bedelle 99 yılı maddede kira serhi 1	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/01/2011 - 5080			

Rapor Tarihi / Sayı : 11/01/2011 / 11-06

18

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 313B12			
Zemin No	: 44451422	Yatılılık	: 6.586,09 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAGÇILAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Bezememsiz Dışarı Arsa			
Kararın Adı	: Bağolar TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 9 NORMAL / - (Bağ.BB No 25)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 2300586			
Mevki	:	Bağ.BB. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ			
Cilt / Sayfa No	: 222 / 21880					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
İmtak	M.ŞEKERLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERİNE 1114 M2 KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İHTİSAR HAKKI (Bağlama Tarih: 11/10/2005, Başv. Tarih: 11/10/2005 - Söz-)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	11/10/2005 - 17662			
Beyan	Yevmiye Planı - 10/01/2011		13/01/2011 - 823			
Beyan	KM ze Çerçevesi		14/12/2011 - 23707			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerliği No	Hissiz Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
12335251	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İhtilâk Tesisi - 13/01/2011 - 823	
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi 1. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü İhtisarı 99 yılı için 1 TL bedelle 99 yılı maddede kira serhi 1	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/01/2011 - 5080			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 313B12			
Zemin No	: 44451424	Yatılılık	: 6.586,09 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAGÇILAR	Ana Tap. Nitelik	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Bezememsiz Dışarı Arsa			
Kararın Adı	: Bağolar TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 9 NORMAL / - (Bağ.BB No 26)			
Mahalle / Köy Adı	: KIRAZLI Köyü	Arsa Pay/Payda	: 1950586			
Mevki	:	Bağ.BB. Nitelik	: KONFEKSİYON ATÖLYESİ			
Cilt / Sayfa No	: 222 / 21882					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerliği No	Hissiz Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
12335252	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İhtilâk Tesisi - 13/01/2011 - 823	

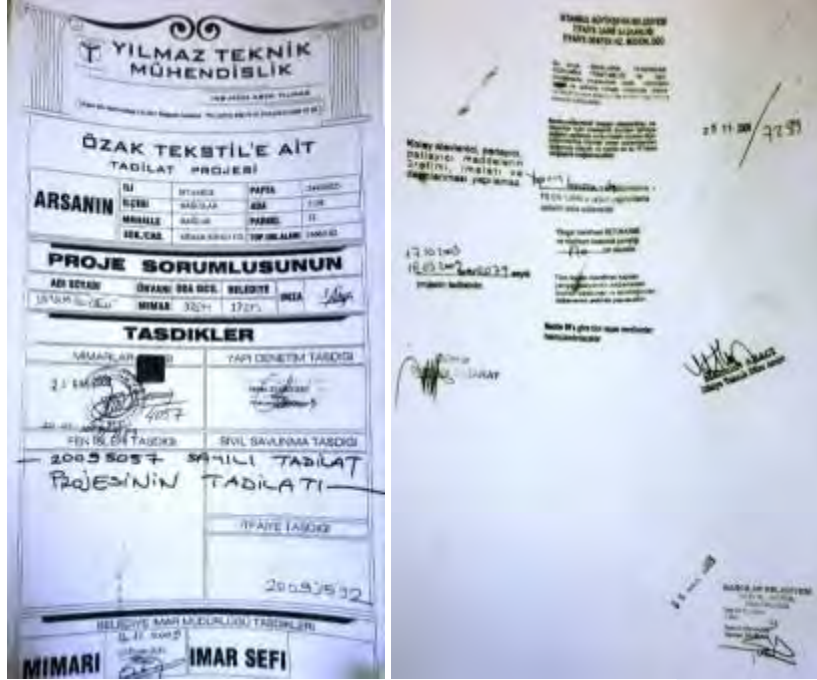
Rapor Tarihi / Sayı : 11/01/2011 / 11-06

19

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

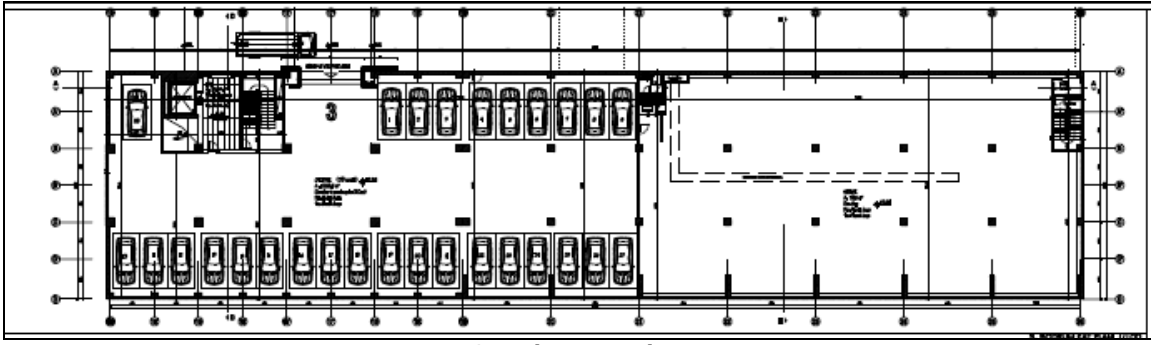
YAPI RUHSATI												852350									
1 Ruhsat Verilen Kurum BAĞLAR BELEDİYESİ				6 F.İhastın Veriliş Amacı				9 Ruhsatın onay tarihi 19.8.2010		10 Ruhsat no E328		11 İlk ruhsat tarihi 15.03.2004		12 İlk ruhsat no 20045/68							
2 Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İYK BAĞLAR				<input type="checkbox"/> 1 Yıkılış <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yarıyıl <input type="checkbox"/> 12 Kurulum Değişimi <input type="checkbox"/> 4 Ek Binä <input type="checkbox"/> 13 Fosforite <input type="checkbox"/> 5 Kat İlavası <input type="checkbox"/> 14 Mekânîk Tesviat <input type="checkbox"/> 6 İskele <input type="checkbox"/> 15 Elektrik Tesviat <input type="checkbox"/> 7 Değiş <input type="checkbox"/> 16 İvan Değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İnanç Dönüş <input type="checkbox"/> 9 Dönüş <input type="checkbox"/> 18 Başka Dönüş				13 İnanç planı onay tarihi 15.09.2008		14 İnanç durumun tarihi 31.01.2007		15 İnanç durumu no K131		16 Zemin etüdü onay tarihi 24.10.2002		17 Parçesayın plan onay tarihi		18 Parçesayın kullanma imarı MIA-1		19 Parçesayın alanı 6586,09	
Belediye BAĞLAR BELEDİYESİ				Meydan bulvarı cadde sokak köprü adı MİMAR SİNAN				20 Tapu tesvüt belgesi verilen kurum BAĞLAR TAPU SİCİL MD		21 Tapu tesvüt belgesi tarihi 28.12.2006		22 Tapu tesvüt belgesi no 22829		23 CED raporu onay tarihi		24 Planların imzalı belgesi tarihi 04.07.2010		25 Planların imzalı belge tarihi 14.07.2011		26 Ruhsatın geçerlilik tarihi 19.8.2015	
3 Parça no F21C2202B		4 Alan no 3138		5 Parcel no 12		6 Blok no 1-2B		7 Bağınuz bölüm no		8 Blok tür		9 Bölge		10 Blok tür		11 Blok tür		12 Blok tür		13 Blok tür	
Yapı Sahibi/İn				Müteahhid/İn				Şantiye Şefinin													
27 Adı soyadı ünvan TC kimlik no ÖZAK TEKSTİL YONF. SAN. TIC. LTD. ŞTİ 35410949274				32 Adı soyadı ünvan TC kimlik no ÖZAK TEKSTİL YONF. SAN. TIC. LTD. ŞTİ 35410949274				43 Adı soyadı ünvan													
28 Bağımlı olduğu vergi dairesi adı MARMARA				33 Ödül sicil no 272311				34 Ödül sicil durum birim no				44 TC kimlik no									
29 Vergi kimlik no 35410949274				35 Bağımlı olduğu vergi dairesi adı MARMARA				36 Vergi kimlik no BR200-10573				45 Ödül sicil durum belge no									
30 Adres GÖZTEPE MAH. KEMALPAŞA CAD. KARANFİL SOK. NO:68 BAĞLAR				37 Sığirta sicil no				38 Sığirta tarihi 15.09.2004		39 Sığirta no 12526		40 Yıkılış ruhsatı tarihi belge no		46 Sığirta sicil no		47 Sığirta tarihi		48 Sığirta no			
41 Sığirta hissa adresi GÖZTEPE MAH. KEMALPAŞA CAD. KARANFİL SOK. NO:68 BAĞLAR				42 İnanç				49 Adres				50 İnanç									
Yapının Teknik Özellikleri						Yapının Fiziksel Özellikleri															
51 Kurulum alanına göre yapının bağınuz bölümüne göre alanı		52 Bağınuz bölümü alanı		53 Yüzölçümü (m ²)		54 Beton yapı sayı		55 Yapıda bağınuz bölüm sayısı		56 Yapıda konut birim sayısı sayısı		57 Yapının katları alanı(m ²)		58 Yapı inşaat alanı(m ²)		59 Yapı inşaat alanı(m ²)		60 Yapı inşaat alanı(m ²)		61 Yapı inşaat alanı(m ²)	
(12513) A01 ve binası		25		12588		1		26		1825		1825		26700		26700		26700		26700	
(12112) Lokanta		1		484		59 Toplam yapı sayı		60 Toplam bağınuz bölüm sayısı		61 Toplam konut birim sayısı sayısı		62 Toplam kat alanı(m ²)		63 Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		64 Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		65 Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		66 Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	
99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı... dahil hesaplanmaz)		1		13525		1		26		1825		1825		26700		26700		26700		26700	
64 Yapının yer kotu adı katları		65 Yapının yer kotu adı katları		66 Yapının toplam kat sayısı		67 Kat sayı		68 Yapının yer kotu adı katları		69 Yapının yer kotu adı katları		70 Yapının yer kotu adı katları		71 Kat sayı		72 Kat sayı		73 Kat sayı		74 Kat sayı	
3		3		12		3		3		12		3		3		3		3		3	
68 Yapının yer kotu adı katları		69 Yapının yer kotu adı katları		70 Yapının yer kotu adı katları		71 Kat sayı		72 Kat sayı		73 Kat sayı		74 Kat sayı		75 Kat sayı		76 Kat sayı		77 Kat sayı		78 Kat sayı	
10.31		36.60		47		10.31		36.60		47		10.31		36.60		47		10.31		36.60	
72 Yapının sınıfı		73 Yapının grubu		74 1 m ² malîyet (YTL)		75 Yapının malîyet (YTL)		76 Yapının arsa değeri(YTL)		77 Arsa değeri yapının malîyet(YTL)		78 Fm değeri yapının malîyet(YTL)		79 Fm değeri yapının malîyet(YTL)		80 Fm değeri yapının malîyet(YTL)		81 Fm değeri yapının malîyet(YTL)		82 Fm değeri yapının malîyet(YTL)	
4		A		577		1540000		634		1540000		1540000		1540000		1540000		1540000		1540000	
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Fiziksel Özellikleri				Yapının Yapısal Özellikleri				Yapının Diğer Özellikleri									
79 İnanç sistemi				80 Temel sistemi				81 Ornak Kullanım Alanları				82 Yapının Yapısal Sistemi									
<input type="checkbox"/> 1 Merdiven sistemi katlar <input type="checkbox"/> 2 Binaya göre katlar <input type="checkbox"/> 3 Kat katları <input type="checkbox"/> 4 Sola <input type="checkbox"/> 5 Dışarıya göre katlar <input type="checkbox"/> 6 Katlar <input type="checkbox"/> 7 Katlar				<input type="checkbox"/> 1 Yıkılış <input type="checkbox"/> 2 Betonarme <input type="checkbox"/> 3 Çelik <input type="checkbox"/> 4 Betonarme <input type="checkbox"/> 5 Betonarme <input type="checkbox"/> 6 Betonarme <input type="checkbox"/> 7 Betonarme <input type="checkbox"/> 8 Betonarme <input type="checkbox"/> 9 Betonarme <input type="checkbox"/> 10 Betonarme				<input checked="" type="checkbox"/> 1 Akademi <input type="checkbox"/> 2 Benli kullanış <input type="checkbox"/> 3 Açık oturma <input type="checkbox"/> 4 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 5 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 6 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 7 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 8 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 9 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 10 Kışla oturma				<input type="checkbox"/> 1 İnanç (katlar) <input type="checkbox"/> 2 Arşiv <input type="checkbox"/> 3 Çelik <input type="checkbox"/> 4 Yıkılış <input type="checkbox"/> 5 Kışla <input type="checkbox"/> 6 Kışla <input type="checkbox"/> 7 Kışla <input type="checkbox"/> 8 Kışla <input type="checkbox"/> 9 Kışla <input type="checkbox"/> 10 Kışla									
83 İnanç amaçlı kullanılan yapı türleri				84 Temel türleri				85 Ornak Kullanım Alanları				86 Yapının Yapısal Sistemi									
<input type="checkbox"/> 1 Kışla <input type="checkbox"/> 2 Fosforite <input checked="" type="checkbox"/> 3 Dışarıya göre katlar <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Elektrik <input type="checkbox"/> 7 Elektrik <input type="checkbox"/> 8 Elektrik <input type="checkbox"/> 9 Elektrik <input type="checkbox"/> 10 Elektrik				<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Betonarme <input type="checkbox"/> 3 Betonarme <input type="checkbox"/> 4 Betonarme <input type="checkbox"/> 5 Betonarme <input type="checkbox"/> 6 Betonarme <input type="checkbox"/> 7 Betonarme <input type="checkbox"/> 8 Betonarme <input type="checkbox"/> 9 Betonarme <input type="checkbox"/> 10 Betonarme				<input type="checkbox"/> 1 Akademi <input type="checkbox"/> 2 Benli kullanış <input type="checkbox"/> 3 Açık oturma <input type="checkbox"/> 4 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 5 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 6 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 7 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 8 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 9 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 10 Kışla oturma				<input type="checkbox"/> 1 İnanç (katlar) <input type="checkbox"/> 2 Arşiv <input type="checkbox"/> 3 Çelik <input type="checkbox"/> 4 Yıkılış <input type="checkbox"/> 5 Kışla <input type="checkbox"/> 6 Kışla <input type="checkbox"/> 7 Kışla <input type="checkbox"/> 8 Kışla <input type="checkbox"/> 9 Kışla <input type="checkbox"/> 10 Kışla									
87 Temel türleri				88 Ornak Kullanım Alanları				89 Yapının Yapısal Sistemi				90 Yapının Diğer Özellikleri									
<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Betonarme <input type="checkbox"/> 3 Betonarme <input type="checkbox"/> 4 Betonarme <input type="checkbox"/> 5 Betonarme <input type="checkbox"/> 6 Betonarme <input type="checkbox"/> 7 Betonarme <input type="checkbox"/> 8 Betonarme <input type="checkbox"/> 9 Betonarme <input type="checkbox"/> 10 Betonarme				<input type="checkbox"/> 1 Akademi <input type="checkbox"/> 2 Benli kullanış <input type="checkbox"/> 3 Açık oturma <input type="checkbox"/> 4 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 5 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 6 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 7 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 8 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 9 Kışla oturma <input type="checkbox"/> 10 Kışla oturma				<input type="checkbox"/> 1 İnanç (katlar) <input type="checkbox"/> 2 Arşiv <input type="checkbox"/> 3 Çelik <input type="checkbox"/> 4 Yıkılış <input type="checkbox"/> 5 Kışla <input type="checkbox"/> 6 Kışla <input type="checkbox"/> 7 Kışla <input type="checkbox"/> 8 Kışla <input type="checkbox"/> 9 Kışla <input type="checkbox"/> 10 Kışla				<input type="checkbox"/> 1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 3 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 4 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 5 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 6 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 7 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 8 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 9 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 10 Çerçevesiz sistem									

EK : 6 : GAYRİMENKULE AİT MİMARİ PROJE VE KAT PLANLARI

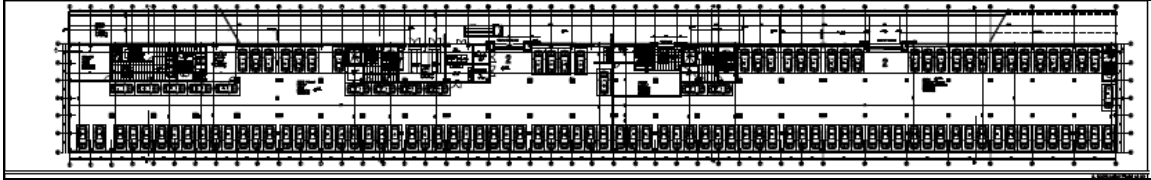


	İNŞAAT ALANI (m ²)	MİNHA (m ²)					TOPLAM (m ²)	FAYDALI ALAN (m ²)
		ASANSÖR	HAVA BOŞ.	T.ŞAFTI	Y.MERD.	emsal dâhil edilmeyen alan		
3.BODRUM KAT	1825.16	-	-	-	-	1825.16	-	-
2.BODRUM KAT	5315.90	-	-	-	-	4132.36	-	-
1.BODRUM KAT	4132.36	-	-	-	-	3876.78	-	291.71
ZEMİN	3013.04	44.84	1.32	20.83	28.91	-	95.9	2800.59
1. KAT	2972	44.84	1.32	20.83	28.91	56.34 (galeri boş.)	95.9	2819.76
2. KAT	2972	44.84	1.32	20.83	28.91	1154.5 (spor odası)	95.9	1721.6
3. KAT	1313	20.11	1.32	3.32	14.25	483 (mek. alan)	39	791
4. KAT	830	20.11	1.32	3.32	14.25	-	39	791
5,6,7,8,9 KAT	830x5=4150	20.11x5=100.55	1.32x5=6.6	3.32x5=16.6	14.25x5=71.25	-	39 x 5=195	791 x 5 = 3955
ÇATI KATI	176.16					176.16		
TOPLAM	26699.62							13170.66

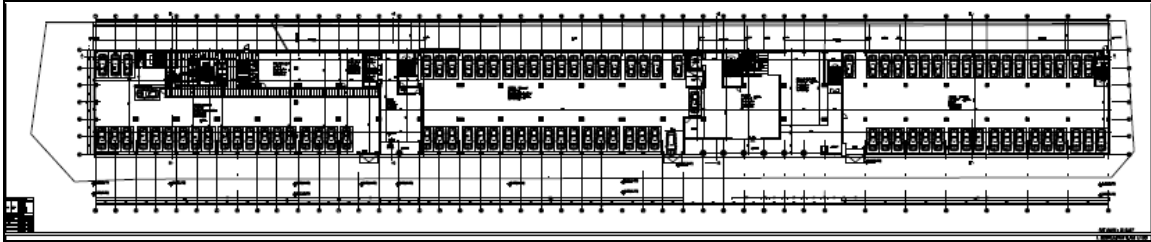
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ			NUMARATAJ
NO	KAT	NİTELİK	BAĞLAR MAHALLESİ
1	ZEMİN	RESTAURANT	OSMANPAŞA CAD.NO:95/A
2	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	MİMAR SİNAN CAD.NO:70 Z1
3	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	MİMAR SİNAN CAD.NO:70 Z2
4	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
5	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	
6	1. KAT	KONFEKSİYON ATÖLYESİ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



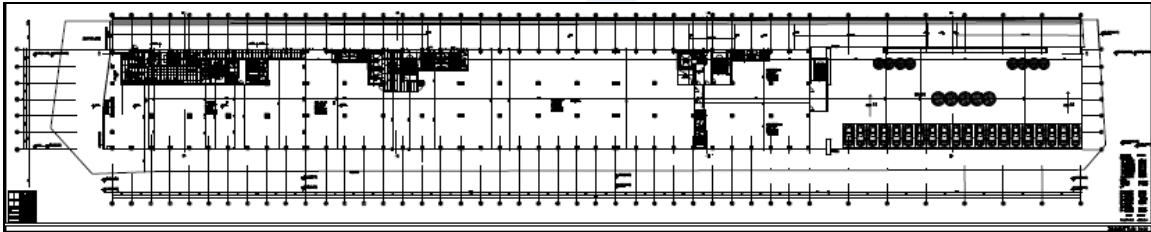
3. Bodrum Kat Planı



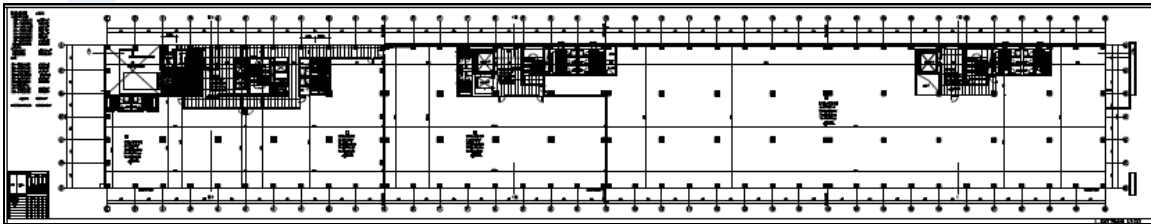
2. Bodrum Kat Planı



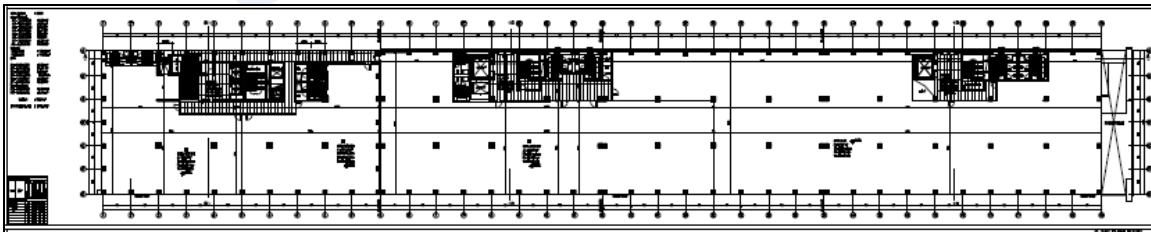
1. Bodrum Kat Planı



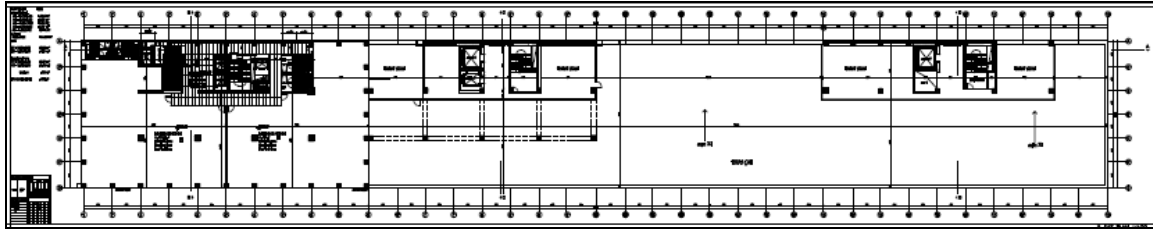
Zemin Kat Planı



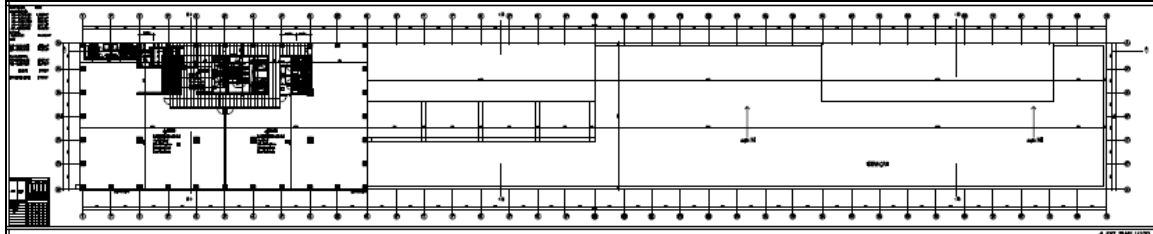
1. Kat Planı



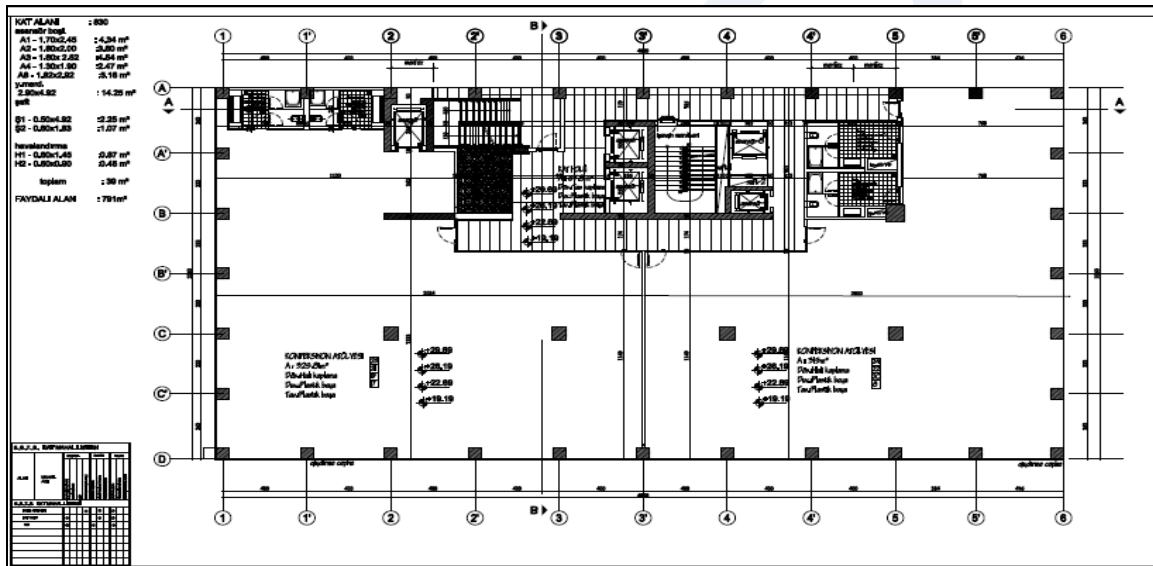
2. Kat Planı



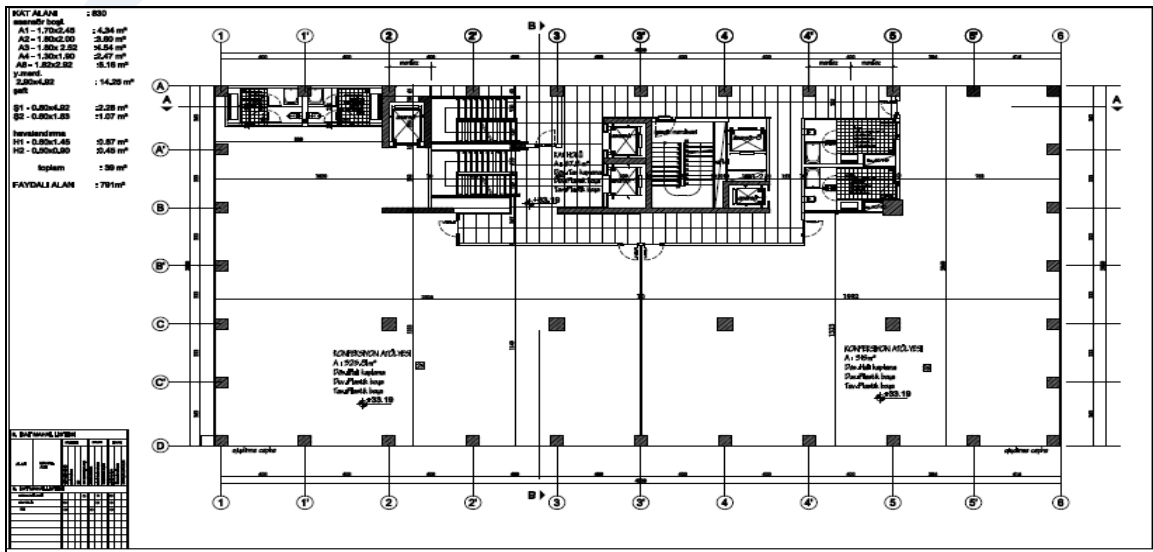
3. Kat Planı



4. Kat Planı



5.,6.,7. Ve 8. Kat Planları



9. Kat Planı

EK : 7: GAYRİMENKULE AİT İŞLETME SÖZLEŞMESİ

İŞLETME SÖZLEŞMESİ**MADDE 1 : TARAFLAR**

Bir tarafta ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan böyle **MALİK** olarak anılacaktır) diğer tarafta Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. (bundan böyle **İŞLETMECİ** olarak anılacaktır) arasında, aşağıdaki şartlarla iş bu işletme sözleşmesi akdedilmiştir.

MADDE 2 : TANIMLAR

GAYRİMENKUL : İstanbul İl, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, F21C22D2B pafta 313B ada 12 parsel, Osmanpaşa Cd. No:95 Bağcılar/İstanbul adresinde bulunan İŞİSTANBUL34 isimli A sınıfı ofis nitelikli binasıdır.

KİRA SÖZLEŞMESİ: İŞLETMECİ'nin, GAYRİMENKUL'ü komple, bağımsız bölümler halinde veya kısmi bölümler bazında 3. şahıslara kiralamak üzere akdettiği ve/veya akteceği sözleşmedir.

MADDE 3 : KONU

İş bu sözleşmenin tanımlar kısmında bahsi geçen **GAYRİMENKUL**'ün, komple, bağımsız bölümler halinde veya kısmi bölümlere ayrılarak 3. şahıslara kiralanmak suretiyle **İŞLETMECİ** tarafından işletilmesidir.

MADDE 4 : SÜRE

İşbu sözleşmenin süresi ^{01.07.2012}~~01.06.2014~~ tarihinden itibaren 10 yıl olup, 10 yılın sonunda taraflar bir ay öncesinden sözleşmenin devam etmeyeceğine ilişkin beyanlarını karşı tarafa sunmaz ise sözleşme 5 yıl süreyle otomatik olarak uzayacaktır.

MADDE 5 : BEDEL VE ÖDEME

İŞLETMECİ işbu sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'e ilişkin yapmış olduğu kira sözleşmelerinden elde ettiği gelirin %98'ini **MALİK**'e ödeyecektir. Ödemeler KİRA SÖZLEŞMELERİNDE belirtilen kira ödeme dönemlerini takip eden 7 gün içinde **MALİK**'in bildireceği Banka Hesaplarına yapılacaktır.

MADDE 6 : İŞLETMECİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6.1.İŞLETMECİ sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'ü , A sınıfı Endüstriyel İş Merkezi niteliğine zarar gelmeyecek şekilde, prestiji ve piyasa bilinirliği ve güvenilirliği olan 3. Şahıslara kiralayacaktır.

6.2.İŞLETMECİ sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'ü en az 3 yıl süreli olmak üzere kiralayacaktır. Bu süre **MALİK**'in yazılı onayı ile daha kısa süreli olabilir.

6.3.İŞLETMECİ sözleşme konusu **GAYRİMENKUL'n ortak alanlarına İYKİN İSUVENİİR Hizmeti, Temizlik Hizmeti, Aydınlatma, Teknik hizmetlerin devamlılığı için gerekliliklerin yerine getirilmesi gibi hususları masrafları kendisine ait olmak üzere layıkıyla yerine getirecektir.**

MADDE 7 : MALİK'İN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

7.1 MALİK iş bu sözleşme konusu **GAYRİMENKUL'Ü** Kiralanabilir halde ayıptan arı olarak teslim edecektir.

7.2 MALİK iş bu sözleşme konusu **GAYRİMENKUL'Ü** yangın, deprem, patlama ve su kaynaklı hasarlara karşı masrafları ve maliyetleri kendisine ait olmak üzere sigortalatacaktır.

7.3 MALİK iş bu sözleşme konusu **GAYRİMENKUL'ün** herhangi bir yapısal elemanını (ön cephe ve dış duvarlar, temel ve çatı) her zaman iyi durumda ve onarımlı olarak tutmak için gereken olağan ve olağandışı tüm çalışmaları ve onarım çalışmalarını ("Yapısal Çalışmalar") doğrudan veya üçüncü şahıslar vasıtasıyla kendi mesuliyeti çerçevesinde yerine getirecektir.

MADDE 8 : DEVİR, CİRO, TEMLİK

İŞLETMECİ iş bu sözleşmeyi aynı şartlarla 3.Şahıslara devir ,temlik ve ciro hakkına sahiptir.

MADDE 9 : MÜCBİR SEBEPLER

Deprem, Sel, Yangın, grev, lokavt, bulaşıcı hastalıklar ve bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla meydana gelecek olağanüstü durumlarda **GAYRİMENKUL'ün** kısmen veya tamamen kullanılmadığı sürelerde **İŞLETMECİ MALİK'e** herhangi bir bedel ödemeyecektir.

MADDE 10 : SÖZLEŞMENİN FESHİ

Taraflar 3 ay öncesinden bildirmek kaydıyla iş bu sözleşmeyi tazminatsız olarak fesh edebilirler.

MADDE 11 : YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ

Taraflar işbu Sözleşme'nin ifasından veya yorumlanmasından dolayı ortaya çıkan veya Sözleşme'nin kendisiyle dolaylı veya dolaysız şekilde ilişkili olan herhangi bir uyuşmazlık, sorun veya talebin çözümü için, İstanbul Merkez Mahkemeleri ve İcra Dairelerini yetkili kılmıştır.

MADDE 12 : TEBLÜGAT ADRESLERİ

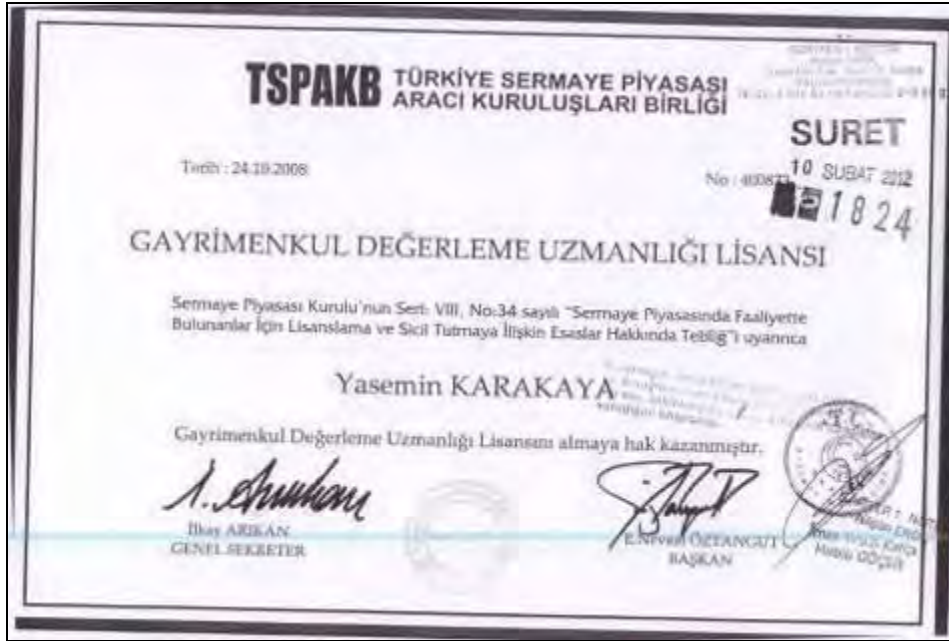
ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : (İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Atatürk Bul.13.Cad.34 Portall Plaza Başakşehir /İSTANBUL)

Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. : (İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Atatürk Bul 13 Cad 34 Portall Plaza Başakşehir /İSTANBUL)

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş.

10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından,

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