

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016A819

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

**MAHMUTBEY'DE 4
ADET ARSA**

BAĞCILAR / İSTANBUL

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016A819 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."
Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Bosna Caddesi, 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 no'lu parseller, Bağcılar / İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Boş durumda olan 4 adet arsa.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıt bilgilerine raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde yer verilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlara ait imar durumu bilgilerine raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde yer verilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**36.000.000-TL**
(Otuzaltımilyon.- Türk Lirası)**30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)****42.480.000.- TL**
(Kırkikimilyondörtüzyüksekbin. -Türk Lirası)

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

Değerlemeye Yardım Eden
Semih ERCAN

Ece ÇALIŞKAN VURAL Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)
--	--

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası.....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	9
2.1 Değerleme Yöntemleri.....	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.2 Değer Tanımları	10
2.2.1 Pazar Değeri.....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	10
BÖLÜM 3	12
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	12
3.1 Demografik Veriler	12
3.2 Ekonomik Veriler	13
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	21
BÖLÜM 5	23
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	25
BÖLÜM 6	27
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE	27
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	27
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	27
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	27
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	27
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	34
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi.....	34
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	34
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi	34
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	37
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	37
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

3

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	38
BÖLÜM 7	40
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	40
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
BÖLÜM 8	43
SONUÇ	43
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
8.2 Nihai Değer Takdiri	43
BÖLÜM 9	45
EKLER	45

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016A819 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıdaki tabloda ayrıntılı tapu kayıt bilgileri sunulan gayrimenkullerin 30.12.2016 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Bağcılar	Bağcılar	Bağcılar	Bağcılar
Bucağı	:	-	-	-	-
Mahallesi	:	-	-	-	-
Köyü	:	Mahmutbey	Mahmutbey	Mahmutbey	Mahmutbey
Sokağı	:	-	-	-	-
Mevkii	:	-	-	-	-
Pafta No.	:	-	-	-	-
Ada No.	:	2048	2048	2048	2048
Parsel No.	:	22	23	25	27
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Yüz Ölçümü (m ²)	:	856,84	1.828,14	2.714,60	1.282,61
Malik	:	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisseler	:	Tam	Tam	Tam	Tam

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Semih ERCAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.11.2016 tarihli ve 2493 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.10.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, İkitelli OSB Mahallesi 10. Cadde 34 Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

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

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Değer Tanımları

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

2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

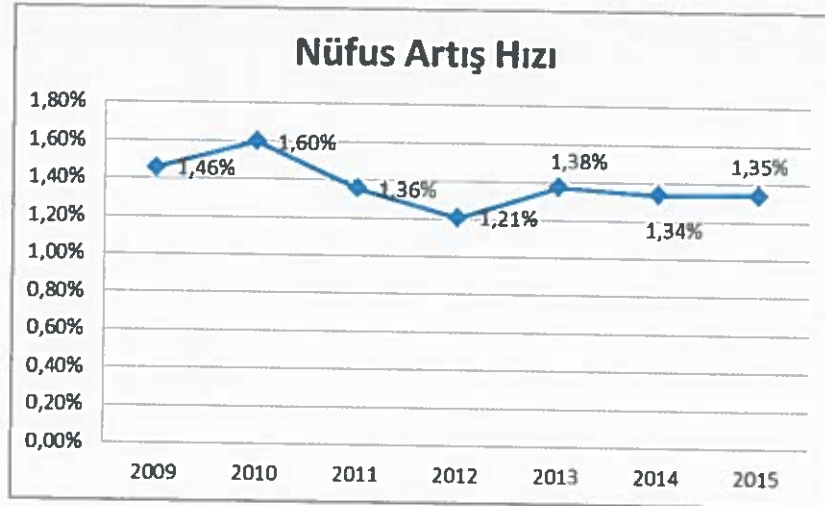
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Demografik Veriler

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

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

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



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550’dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

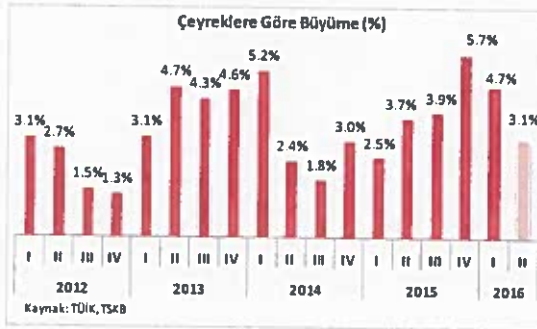
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

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

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

3.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümde bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracığını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

¹ TSKB A.Ş.

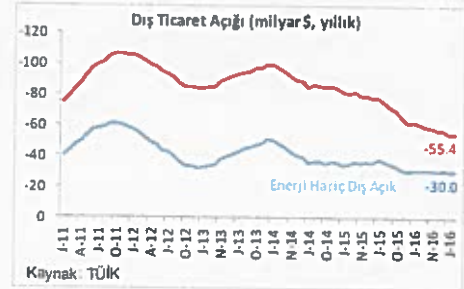
RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

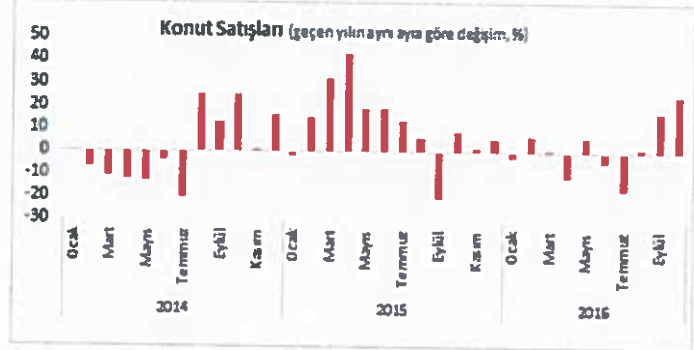
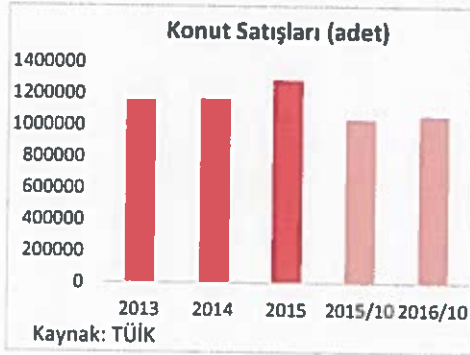
*GİZLİDİR

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

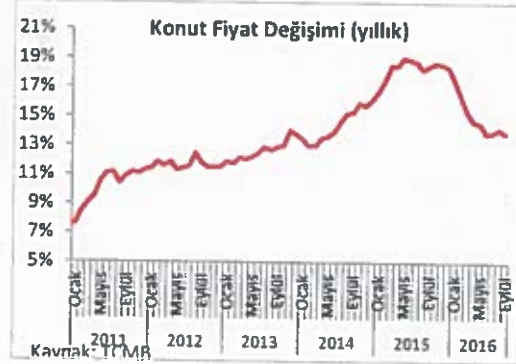
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüyle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüyle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüyle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılara konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüyle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724m Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345m Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



BÖLÜM 4

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	: Bağcılar	Bağcılar	Bağcılar	Bağcılar
Bucağı	: -	-	-	-
Mahallesi	: -	-	-	-
Köyü	: Mahmutbey	Mahmutbey	Mahmutbey	Mahmutbey
Sokağı	: -	-	-	-
Mevkii	: -	-	-	-
Pafta No.	: -	-	-	-
Ada No.	: 2048	2048	2048	2048
Parsel No.	: 22	23	25	27
Ana Gayrimenkulün Niteliği	: Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Yüz Ölçümü (m ²)	: 856,84	1.828,14	2.714,60	1.282,61
Malik	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisseler	: Tam	Tam	Tam	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nde 21.11.2016 tarih, saat 14:00 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre;

TASINVAZ AIT TAPU KAYITLARI İZLENİMLERİ (Bütçe - Mİ) (2016)

Konut Tipi	: Ana Tapu No	Ada Parçesi	: 2048 III
Tapu No	: 2789940	Yükümlü	: 028.01-102
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ada Tapu No/III	: 0254
Konut No	: 01/01/01		
Mülkiyet / İmar No	: 01/01/01/01		
Yükümlü	: 01/01/01		
Çizim / Tapu No	: 1/1/01/01		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAHİNHALE SÖZÜ / BİLAN / İRTİFAK

İmar No	: 01/01/01	İmar A. / Lüks	: 01/01/01
Tapu No	: 2789940	İmar A. / Lüks	: 01/01/01
YEV No	: 01/01/01		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Tapu No	: 2789940	İmar No	: 01/01/01
İmar No	: 01/01/01	İmar A. / Lüks	: 01/01/01
Tapu No	: 2789940	İmar A. / Lüks	: 01/01/01

* Tezde belirtilen yerler ve beyanlar sili edilmemiş olarak sunulmaktadır.

Rapor No: 2016A819
Rapor Tarihi: 30.12.2016

M. Bayraktar
M. Bayraktar
31.12.2016

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

16

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AAMF Makbuzası Üzerine - ŞEHİT)			
Zemin Tipi	: Ada Tapu Alanı	Ada Parçesi	: 239/33
Zemin No	: 239/33	Yükümlü	: 1.021.34 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ada Tapu No/Ada	: APLA
Dağarcık No	: Başpaşa 74		
Mülkiyet / Aday Adı	: MARDİT/MEY Kaya		
Merkez	: /		
Etil / Kayıt No	: 271 / 2413		
Kayıt Durumu	: Akadik		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İHTİFAK				
SERHİ	Adresine	Mülk / Etiler	Tarih - Yürürlük	Tarhihi Sektör - Tarih - Yür.
271/2413	271/2413 (BAŞPAŞA) 11 MADDE 11NE GÖRE SERHİ BEYAN VEY 406	TAN	1.021.34	16/01/2016 - 000

MÜŞTERİ BİLGİLERİ						
Sıra No	Müş	İletişim No	İletişim Pnö. Parçesi	Merkezi	Etiler Adres - Tarih - Yür.	Tarhihi Sektör - Tarih - Yür.
1	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAN		1.021.34	Tan Konağına Üzerine Tapu No: 271/2413 - 2016	

* Tarih edilen parçeler ve beyanlar sah e ile ilgili olarak tutulmaktadır.

m.k.
F.0244

16.01.2016

16.01.2016

Kayıt Tarihi: 16.01.2016 15:22

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AAMF Makbuzası Üzerine - ŞEHİT)			
Zemin Tipi	: Ada Tapu Alanı	Ada Parçesi	: 239/33
Zemin No	: 239/33	Yükümlü	: 1.021.34 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ada Tapu No/Ada	: APLA
Dağarcık No	: Başpaşa 74		
Mülkiyet / Aday Adı	: MARDİT/MEY Kaya		
Merkez	: /		
Etil / Kayıt No	: 286 / 28100		
Kayıt Durumu	: Akadik		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İHTİFAK				
SERHİ	Adresine	Mülk / Etiler	Tarih - Yürürlük	Tarhihi Sektör - Tarih - Yür.
286/28100	286/28100 (BAŞPAŞA) 11 MADDE 11NE GÖRE SERHİ BEYAN VEY 406	TAN	1.021.34	16/01/2016 - 000
286/28100	286/28100 (BAŞPAŞA) 11 MADDE 11NE GÖRE SERHİ BEYAN VEY 406	TAN	1.021.34	11/01/2012 - 000

MÜŞTERİ BİLGİLERİ						
Sıra No	Müş	İletişim No	İletişim Pnö. Parçesi	Merkezi	Etiler Adres - Tarih - Yür.	Tarhihi Sektör - Tarih - Yür.
1	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAN		1.021.34	Tan Konağına Üzerine Tapu No: 271/2413 - 2016	

* Tarih edilen parçeler ve beyanlar sah e ile ilgili olarak tutulmaktadır.

m.k.
F.0244

16.01.2016

16.01.2016

Kayıt Tarihi: 16.01.2016 15:22

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (KADASTR) Bilgi İçin Detaylı - SRI var)			
Zemin Tipi	Alan Tanımları	Ada/Parsel	3040/27
Zemin No	2794991	Yatırım	1 14244 m2
İl/İlçe	STANBUL/BAĞCILAR	Ada Tas. No/No	1 AFS/A
Karar Adı	Bağcılar TM		
Mülkiyet / Aday Adı	MARMI/TEY Kayı		
Şirket			
ÇEK / Sayfa No	204 / 203/11		
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Sıra No	Açıklama	Matrah / Lehdar	Tarih / Sıra No
1	3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE ŞERH KAYDI 16/01/2006 YEV-466		16/01/2006 - 466

MÜLKİYET DEĞERLEME			
Sıra No	Statüs	ESM-Değer No	Değer Pay/Payda
1	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAH	1/20247
			Değerleme Tarihi - Yeri
			25/11/2016 - 20020

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar aynı elektronik ortamda yapılmıştır.

M.Ö.Ö.
F.Ö.Ö.



Rapor Tarihi: Sayı: 25.12.2016 / 11.13

Tüm taşınmazlar için müştereken:

Beyanlar Hanesi'nde:

- 3194 sayılı kanununun 18. Maddesine göre şerh kaydı bulunmaktadır.* (16.01.2006 tarih ve 466 yevmiye no ile)

Yalnızca 2048 ada 25 no'lu parsel için:

Beyanlar Hanesi'nde:

- Krokisinde A harfi ile gösterilen 36,77 m²'lik taralı kısımda 2048 ada 25 parsel ile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parsellerde binme mevcuttur.** (17.01.2012 tarih ve 957 yevmiye no ile)

* Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde 16.01.2006 tarihli 3194 sayılı kanununun 18. Maddesine göre şerh bulunmaktadır. Taşınmazlar 2008 yılında uygulama görmüş olup, şerhin geçerliliğinin kalmadığı, terkin edilebileceği bilgisi edinilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

** Söz konusu beyan: parsellerin sayısallaştırılması esnasında yapılan hatadan dolayı parsel sınırlarının birbiri üzerine binmesi nedeniyle konulmuş olup, düzeltmenin yapılabileceği bilinmektedir. Söz konusu beyanın taşınmazın devrine engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmış olup, 36,77 m²'lik kısmın değerlendirme konu parsel aleyhine tekrar sayısallaştırılması olabileceğinden değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

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

İstanbul ili, Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

18

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No.1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 21.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar 15.09.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında "Tali İş Merkezi (TİM)" lejandında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 22 no'lu parsel; 1.000 m²'den küçük olduğu için plan notları hükümlerince yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

- Bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, I-4, ve B-4) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir. (Parselin yakın çevresinde, B-4, çekme mesafesi 5 m yapılaşma şartlarına sahip arsalar olması nedeni ile 1.000 m²'den küçük olan 22 no'lu parsel için bu yapılaşma şartı geçerli olacaktır.)
- Söz konusu 22 no'lu parselin yaklaşık 23 m²'si "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 23 no'lu parsel için;

- Maks TAKS: 0,40'dır.
- Zemin kattan sonra konut yapılması durumunda, maks TAKS:0,25, KAKS: 2,00'dir.
- Parselin tamamında ticari ünite yapılması durumunda ise maks TAKS:0,40, KAKS: 2,00'dir.
- Değerleme konusu 23 no'lu parselin yaklaşık 25 m²'lik kısmı "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 25 no'lu parsel için;

- Maks TAKS: 0,40'dır.
- Zemin kattan sonra konut yapılması durumunda, maks TAKS:0,25, KAKS: 2,00'dir.
- Parselin tamamında ticari ünite yapılması durumunda ise maks TAKS:0,40, KAKS: 2,00'dir.
- Değerleme konusu 25 no'lu parselin yaklaşık 15 m²'lik kısmı "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Söz konusu 25 no'lu parselin, 2048 ada 26 no'lu parsel ile tevhid şartı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 27 no'lu parsel için;

- Maks TAKS: 0,40'dır.
- Zemin kattan sonra konut yapılması durumunda, maks TAKS:0,25, KAKS: 2,00'dir.
- Parselin tamamında ticari ünite yapılması durumunda ise maks TAKS:0,40, KAKS: 2,00'dir.
- Değerleme konusu 27 no'lu parselin yaklaşık 25 m²'lik kısmı "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Söz konusu 27 no'lu parselin, 2048 ada 28 no'lu parsel ile tevhid şartı bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C.
BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 99363494-310.03-E.1130637
Konu : Yazılı İmar Durumu Verilmesi

21.10.2016

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**İKİTELLİ ÖSD MAH. , PORTALL PLAZA No: 10/11, BAŞAKŞEHİR-İSTANBUL.**

İlg: 20/10/2016 tarihli ve 1129985 sayılı yazınız.

Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2048 ada, 23-23-25 ve 27 parsel sayılı tapu numaraları imar durumu ilgili dilekçeniz ile Müdürlüğümüzden talep edilmektedir.

Göztepe Mahallesi, 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 parsel sayılı tapu numaraları 15.09.2008 tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında, Ticaret-Konut yapılıması durumunda, bahçe meszafeleri içretilinde zemin katı maks TAKS 0.40, zemin katın sonra konut yapılması durumunda maks TAKS 0.25, maks KAKS 2.00, parselin tamamında ticaret yapılması durumunda ise maks TAKS 0.40, maks KAKS 2.00 yapılabilmek şartlarında Tali İş Merkezi (TİM) alanında kalmaktadır. 2048 ada, 25 parsel sayılı tapu numarası 2026 ada, 26 parsel de 2048 ada, 27 parsel sayılı tapu numarası ise 2048 ada, 28 parsel sayılı tapu numarası ile tevhid kararı bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.



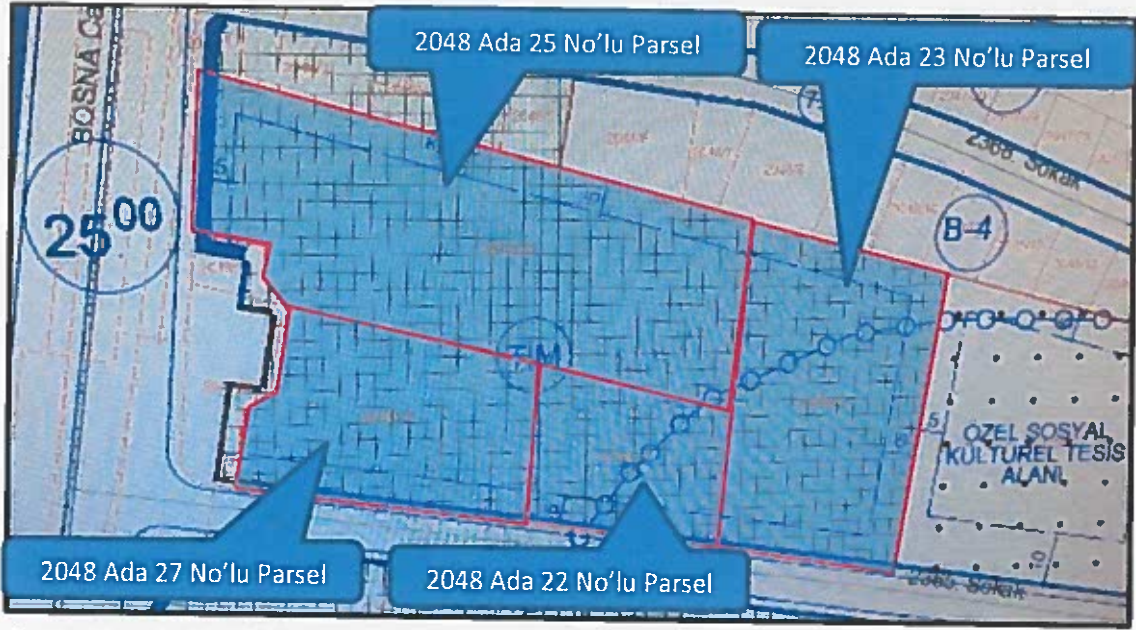
300 sayılı Elektronik İmar Kanununa ve buna ilişkin diğer mevzuatla ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, 1133637 elektronik imza ve 070100AC0860 sorgulama kodu ile de sorgulanabilmektedir. İlgili yazıya ulaşmak için aşağıdaki QR koduna bakınız.



Plan ve Proje Müdürlüğü
Göztepe Mah. Koculu Cad. No:1 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35
Telefon: 31341864 (4 hat) Faks: 31341866 (4 hat)
e-posta: iletisim@bagci.com.tr www.bagci.com.tr

İlgili yazı
Gözetim Üyesi

1/1



- ✓ **Gayrimenkullere İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**
 - Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan değerlendirme konusu taşınmazların imar arşiv dosyasında herhangi bir yasal evraka rastlanılmamıştır.
- ✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:**
 - Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parseller üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

BÖLÜM 5

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin açık adresi: Bosna Caddesi, 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 no'lu parseller, Bağcılar / İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Anadolu Otoyolu'nda İstanbul – Edirne istikametinde ilerlenir. Mahmutbey Doğu Girişi'nde İnönü Caddesi'ne katılım sağlanır. Mahmutbey Kavşağı'nda İnönü Caddesi'nin ters yönüne katılım sağlanır. İnönü Caddesi'nde yaklaşık 1.5 km ilerlenir ve Bosna Caddesi'ne katılım sağlanır. Bosna Caddesi üzerinde yaklaşık 400 m ilerlendiğinde ise değerlendirme konusu taşınmazlar sağ kolda kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede düşük katlı ve niteliksiz konut yapılaşmaları yerini yüksek katlı ve nitelikli toplu konut yapılaşmalarına bırakmaktadır. Bu sürecin Mecidiyeköy-Mahmutbey Metro Hattı'nın da faaliyete geçmesiyle daha yoğun yaşanacağı düşünülmektedir. Söz konusu metro hattının 2017 yılında tamamlanması beklenmektedir. Mahmutbey İstasyonunun bir çıkışı değerlendirme konusu taşınmazların hemen önünde konumlanmaktadır.

Söz konusu taşınmazlardan TEM Otoyolu'na ilerlendikçe ise ticari ünitelerin daha yoğun olduğu yapılaşmalar görülmektedir. Söz konusu taşınmazlara ticari hareketliliği oldukça yüksek olan İSTOÇ'un yanı sıra, ticari ünitelerin de bulunduğu bir konut projeleri olan Metro Point, Buya Park Evleri ve Varlık City yakın konumdadır.

Taşınmazlar, bölgedeki ana ulaşım akslarından Bosna Caddesi üzerinde konumlu olduğundan reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
TEM Otoyolu	~ 0,9
Basın Ekspres Yolu	~ 5,0
4. Levent	~ 15,0
FSM Köprüsü	~ 21,0
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~ 22,0

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 no'lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 25 ve 27 no'lu parsellerin bölgedeki ana akslardan biri olan Bosna Caddesi'nden görünürlülüğü bulunmaktadır. 25 no'lu parselin yaklaşık 24 m Bosna Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. 27 no'lu parselin ise Bosna Caddesi ile arasında 2048 ada 28 no'lu parsel bulunmaktadır. Söz konusu parsel belediye tarafından yeşil alan olarak düzenlenmiştir ve 27 no'lu parselin Bosna Caddesi'nde görünürlülüğünü etkilememektedir. Konu taşınmazlardan 25 no'lu parselin 2048 ada 26 no'lu parsel ile 27 no'lu parselin ise 2048 ada 28 no'lu parsel ile tevhid şart bulunmaktadır.

Değerleme konusu 22 no'lu parselin ise Şair Sokak'a yaklaşık 32 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu parsellerden 23 no'lu taşınmaz ise Bosna Caddesi'ne yaklaşık 90 m mesafe ile en uzak konumda olan parseldir. Değerleme konusu 23 no'lu parselin Şair Sokak'a 33 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 25 ile 27 no'lu parseller yamuk bir geometrik forma sahip iken 22 ve 23 no'lu parseller ise dikdörtgen şeklindedir. Söz konusu taşınmazlar eğimli bir topografyada konumlanmıştır.

Değerleme konusu parselleri sınırlayan bir materyal bulunmamaktadır.

Değerleme konusu parsellerin üzeri değerlendirme tarihi itibarıyla boş durumdadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar TEM Otoyolu'na oldukça yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmazlardan 25 ve 27 no'lu parsellerin bölgenin önemli akslarından olan Bosna Caddesi'ne kısmen cephesi bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların hemen bitişiğinde Mahmutbey Metro İstasyonu çıkışı bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yakın çevresinde düşük katlı ve niteliksiz yapılar yerini yavaş yavaş yüksek katlı ve nitelikli yapılara bırakmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar eğimli bir topografyada konumdadır.

BÖLÜM 6

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> + Mahmutbey Metro İstasyonu konu taşınmazlara komşu niteliğindedir. + Değerleme konusu taşınmazlardan 25 no'lu parsel bölgenin önemli akslarından Bosna Caddesi'ne cephelidir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerleme konusu taşınmazların terk alanları mevcuttur. - Değerleme konusu taşınmazlar eğimli bir topoğrafyada konumludur. - Söz konusu taşınmazlardan 25 ve 27 no'lu parsellerin tevhid şartı bulunmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Mahmutbey bölgesi, gelişme trendini sürdürmektedir. ✓ Değerleme konusu taşınmazlar toplulaştırıldığı takdirde üzerinde proje geliştirilebilecek büyüklüktedir. ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgede inşaat aşamasında olan ve tamamlanması ile bölgenin çekim gücünü arttıracığı düşünülen gayrimenkul yatırımları söz konusudur. 	<ul style="list-style-type: none"> * Bölgede hali hazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir. * Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

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

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Ölümü/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Bahçeliveler ilçesi sınırlarında bulunan Basın Ekspres Yolu'na cepheli 36.322 m ² brüt, 21.438 m ² net alana ve E: 1,80 yapılaşma şartlarına sahip "Ticaret+Hizmet" fonksiyonlu arsanın Emlak GYO ihalesi ile satışı yapılmış olup ihale Doğa Şehircilik İç ve Dış Tic. A.Ş. ve Baş Yapı İnşaat Taah. Ve Tur. San. Dış Tic. Ltd Şti. İş Ortaklığı tarafından 171.600.000 TL arsa payına karşılık gelecek şekilde kazanılmıştır. Toplam hasılat 440.000.000 TL olup Emlak GYO payı %39 olarak gerçekleştirilmiştir.	Ticaret Alanı E:1,8	Satılmış	36.322	21.438	171.600.000	48.499.237	8.004	2.262	+ Basın Ekspres Yolu'na cepheli bulunmaktadırlar. + Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı konumdadır. - Yüz ölçümü daha büyüktür.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, "MIA" lejandına sahip, E: 2,00 yapılaşma hakkı olan net 3.500 m ² yüz ölçümüne sahip arsanın kısa zaman önce 5.950.000.- USD bedel ile satıldığı bilgisine ulaşılmıştır.	MIA E:2	Satılmış	-	3.500	21.014.210	5.950.000	6.004	1.700	+Değerleme konusu taşınmazlara ve Basın Ekspres Caddesi'ne yakın konumdadır. +Taşınmazlara göre avantajlı konumdadır.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Basın - Ekspres Caddesi'ne yakın konumda "MIA" lejandlı, net 3.200 m ² yüz ölçümü olan arsanın 6.000.000 USD bedelle satış görüldüğü bilgisi edinilmiştir.	MIA E:1,5	Satılmış	-	3.200	21.190.800	6.000.000	6.622	1.875	+Basın Ekspres Yolu'na yakın konumdadır. -Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı konumdadır.

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

28

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Basın - Ekspres Caddesi'ne yakın konumda "MIA Alanı", E: 2 yapılaşma şartına sahip, net 2.300 m ² yüz ölçümü olan arsanın 4.000.000 USD bedelle satış gördüğü öğrenilmiştir.	MIA E:2	Satılmış	-	2.300	14.127.200	4.000.000	6.142	1.739	+Değerleme konusu taşınmazlara, Basın Ekspres Caddesi'ne ve ulaşım bağlantılarına konumdadır. +Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı konumdadır.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, "MIA", E: 2 yapılaşma şartına sahip, net 4.000 m ² yüz ölçümü olan arsanın 1.800 USD/m ² birim bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	MIA E:2	Satılmış	-	4.000	25.428.960	7.200.000	6.357	1.800	+Değerleme konusu taşınmazlara konumdadır.

Satılık Konut Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaz Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Söz konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılan proje içerisinde, 11. katta konumlu, 2+1 tipte, brüt 90 m ² kapalı alana sahip konutun son 1 ay içerisinde 420.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut	Satılmış	90	420.000	118.704	4.667	1.319	+ Üzerinde bulunduğu parsel söz konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı konumdadır. + Nitelikli proje içerisinde yer almaktadır.

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

29

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
2	Söz konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılan proje içerisinde, 14. katta konumlu, 3+1 tipte, brüt 105 m ² kapalı alana sahip konutun son 1 ay içerisinde 650.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut	Satılmış	105	650.000	183.709	6.190	1.750	+ Üzerinde bulunduğu parsel söz konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı konumdadır. + Nitelikli proje içerisinde yer almaktadır. + Yüksek katta konumdadır.
3	Söz konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılan proje içerisinde, 2+1 tipte, brüt 112 m ² kapalı alana sahip konutun son 1 ay içerisinde 470.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut	Satılmış	112	470.000	132.836	4.196	1.186	+ Söz konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Nitelikli proje içerisinde yer almaktadır.
4	Söz konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılan proje içerisinde, 3+1 tipte, brüt 135 m ² kapalı alana sahip konutun son 1 ay içerisinde 570.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut	Satılık	135	570.000	161.099	4.222	1.193	+ Söz konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Nitelikli proje içerisinde yer almaktadır.
5	Söz konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılan proje içerisinde, 2+1 tipte, brüt 108 m ² kapalı alana sahip konutun son 1 ay içerisinde 420.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut	Satılık	108	420.000	118.704	3.889	1.099	+ Söz konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Nitelikli proje içerisinde yer almaktadır.

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Söz konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılan proje içerisinde, brüt 90 m ² kapalı alana sahip dükkanın 1.200.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Dükkan	Satılmış	90	1.200.000	339.156	13.333	3.768	+ Söz konusu taşınmazlara oldukça yakın konumdadır. + Düz giriş kullanımlıdır. + Maslak Caddesi'ne cephelidir.

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016
*GİZLİDİR

30

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2	Söz konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılan proje içerisinde, brüt 300 m ² kapalı alana sahip dükkanın 4.000.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Dükkan	Satılmış	300	4.000.000	1.130.518	13.333	3.768	+ Söz konusu taşınmazlara oldukça yakın konumdadır. + Düz giriş kullanılmaktadır. + Maslak Caddesi'ne cepheleli konumdadır.
3	Söz konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni yapılan proje içerisinde, brüt 100 m ² kapalı alana sahip dükkanın 1.350.000 TL bedel ile satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	Dükkan	Satılık	100	1.350.000	381.550	13.500	3.815	+ Söz konusu taşınmazlara oldukça yakın konumdadır. + Düz giriş kullanılmaktadır.

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016
*GİZLİDİR
31

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin son dönemde gelişim ve değişim sürecinde olduğu ve bu gelişim süreci neticesinde boş arsa stoğunun azaldığı gözlemlenmiştir. Arsa birim değerlerinin, TEM Otoyolu'na ve Basın Ekspres Yolu'na yakınlığı, bulunduğu aks, cephe uzunluğu, metro istasyonuna yakın olması gibi etkenlerle değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yaklaşık ortalama birim değerinin 1.300-1.600 USD/m² aralığında olması beklenmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- ARSA					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	2.262	1.700	1.875	1.739	1.800	
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
	Lokasyon	-15%	-5%	-5%	-10%	0%	
	Yapılaşma Hakkı	5%	0%	0%	0%	0%	
	Yüz Ölçümü	-5%	0%	0%	0%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m ²)		1.635	1.373	1.514	1.330	1.530	

✓ Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge son dönemde gelişim ve değişim sürecinde olduğu görülmüştür. Bu gelişim süreci neticesinde nitelikli konut projelerinin sayısında artış gözlemlenmiştir. Konut birim değerlerinin, TEM Otoyolu'na ve Basın Ekspres Yolu'na yakınlığı, bulunduğu aks ve proje, metro istasyonuna yakın olması etkenlerle değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir. Söz konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek nitelikli bir projede yer alacak konutların yaklaşık ortalama birim değerinin 1.300-1.600 USD/m² aralığında olması beklenmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	1.319	1.750	1.186	1.193	1.099	
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	-5%	-5%	-5%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
	Lokasyon	0%	0%	-5%	-5%	5%	
	Bina Yaşı / Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	
	Bulunduğu Kat / Manzara	-15%	-20%	0%	0%	0%	
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m ²)		1.065	1.330	1.070	1.077	1.096	

RAPOR NO: Z016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

32

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Dükkan Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge son dönemde gelişim ve değişim sürecinde olduğu görülmüştür. Bu gelişim süreci neticesinde ticari ünitelerin de bulunduğu projelerinin sayısında artış gözlemlenmiştir. Dükkan birim değerlerinin, nitelikli projeye yakınlık, cephe uzunluğu, caddeye göre konumu, TEM Otoyolu'na ve Basın Ekspres Yolu'na yakınlığı, bulunduğu aks ve proje, metro istasyonuna yakın olması gibi etkenlerle değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir. Söz konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek nitelikli bir projede yer alacak olan dükkanların yaklaşık ortalama birim değerinin 3.800-4.000 USD/m² aralığında olması beklenmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN			
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	3.768	3.768	3.815	
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	-5%	-5%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
	Lokasyon	5%	5%	5%	
	Bina Yaşı / Kalitesi	0%	0%	0%	
	Bulunduğu Kat / Manzara	0%	0%	0%	
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m ²)		3.759	3.759	4.006	

29.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak , 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların yapılaşma koşulları,
- Taşınmazların TEM Otoyolu'na yakın konumda olmaları,
- Mahmutbey Metro İstasyonu'na oldukça yakın konumda olmaları,
- Taşınmazların terk alanlarının bulunması,
- Değerleme konusu taşınmazlardan 25 ve 27 no'lu taşınmazların tevhid şartının bulunması,
- Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Arsa Değeri (USD)
2048 Ada 22 No'lu Parsel	856,84	1.350	1.156.734 USD
2048 Ada 23 No'lu Parsel	1.828,14	1.450	2.650.803 USD
2048 Ada 25 No'lu Parsel	2.714,60	1.600	4.343.360 USD
2048 Ada 27 No'lu Parsel	1.282,61	1.600	2.052.176 USD
TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)			10.203.073 USD
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			36.035.213 TL
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)			10.200.000 USD
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			36.000.000 TL

29.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak, 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde mevcut imar durumuna göre bir proje geliştirilerek nakit akımları yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşaa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

✓ Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların arsa değerinin tespiti için taşınmazların mevcut imar durumu dikkate alınarak bir proje geliştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Dolar kullanılmıştır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Konut birim fiyatları için yıllık artış oranı %5, ticari üniteler için ise %3 alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2045 vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 5,56 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi buna göre değerlendirilmiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Altyapı maliyeti içerisinde, dolaşımı sağlayacak yollar için temel maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-çeme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde konu parsel genelinde çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Söz konusu proje alanı değerlendirme konusu taşınmazların net alanlarının toplamı üzerinden tevhid edildiği varsayımı ile gerçekleştirilmiştir.

Ada/Parsel No	2048 ada 22, 23, 25 ve 27 no'lu parseller
İmar Durumu	Tali İş Merkezi
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	6.594,19
TAKS	0,25
KAKS	2,00
Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı (m²)	13.188,38
Emsal Harici İnşaat Alanı Katsayısı	% 20
Toplam İnşaat Alanı (m²)	15.826,06

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	1.400,00
Fiyat Artış Oranı	5,00%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	4.000,00
Fiyat Artış Oranı	3,00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	2,0%
Enflasyon Oranı	3,0%

RAPOR NO: Z016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*Gizlidir

35

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Konut Fonksiyonu	13.452,15	425	5.717.163
Ticaret Fonksiyonu	2.373,91	370	878.346
Otopark	4.246,66	150	636.999
Ortak Alan	379,17	120	45.500
Toplam	20.451,88		7.278.008

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
7.278.007,50	10%	727.801

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
7.278.007,50	5,0%	363.900

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	7.278.007,50
Altyapı Maliyeti	727.800,75
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	363.900,38
Toplam (USD)	8.369.708,63

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
8.369.708,63	10%	836.971

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	7.278.008
Altyapı Maliyeti	727.801
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	363.900
Proje Genel Giderleri	836.971
Toplam (USD)	9.206.679

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	Toplam
Oran	0%	100%	100%
Maliyet (USD)	0	9.206.679	9.206.679

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Nakit Akışı (USD)			
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	13.452,15	13.452,15	13.452,15
Satış Oranı (%)	0%	70%	30%
Satılan Alan (m ²)	-	9.416,50	4.035,64
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	-	1.400,00	1.470,00
Toplam Ofis Gelirleri	0	13.183.105	5.932.397
Ticaret Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.373,91	2.373,91	2.373,91
Satış Oranı (%)	0%	15%	85%
Satılan Alan (m ²)	-	356,09	2.017,82
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	-	4.000,00	4.120,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	1.424.345	8.313.427
Proje Toplam Gelirleri	0	14.607.450	14.245.824
İnşaat Maliyeti	0	9.206.679	0
Pazarlama Gideri	0	292.149	284.916
Net Nakit Akışları	0	5.108.621	13.960.908
Arsa Sahibi Gelirleri	0	7.157.650	6.980.454
Müteahhit Gelirleri	0	-2.049.029	6.980.454

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,56%	5,56%	5,56%
Risk Primi	4,94%	5,44%	5,94%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	16.056.947	15.933.347	15.811.314
Toplam Bugünkü Değer (TL)	56.709.927	56.273.396	55.842.398
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	16.060.000	15.930.000	15.810.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	56.710.000	56.270.000	55.840.000

Arsa Sahibi	50%
Müteahhit	50%

Arsa Değeri (USD)	12.113.827
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	42.800.000

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Söz konusu değerlendirme çalışması boş arsalar için hazırlanmıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu parsellerin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Tali İş Merkezi (TİM) Alanı" amaçlı kullanımudur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların tamamının tam hisse mülkiyeti "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye ait olup mülkiyet durumunda müşterek ya da bölünmüş kısım bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibari ile tamamı "arsa" nitelikli parseller olarak değerlendirilmesine dahil edilmişlerdir.

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

Bu değerlendirilmesinde nakit akımları yaklaşımında hasılat paylaşımı oranı arsa ve müteahhit arasında %50-%50 olarak kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Bahçeliveler ilçesi sınırlarında bulunan Basinekspress'e cepheli 36.322 m² brüt, 21.438 m² net alana ve E: 1,80 "Ticaret+Hizmet" fonksiyonlu arsanın Emlak GYO ihalesi ile 2014 yılında satışı yapılmış olup ihale Doğa Şehircilik İç ve Dış Tic. A.Ş. ve Baş Yapı İnşaat Taah. Ve Tur. San. Dış Tic. Ltd Şti. İş Ortaklığı tarafından 171.600.000 TL arsa payına karşılık gelecek şekilde 440.000.000 TL toplam hasılat bedeli ile (%39 Emlak GYO payı) kazanılmıştır. Ancak arazinin ihale ortamında yapılması, 2014 yılında gerçekleşmesi ve imar haklarının E:1,80 olması, brüt parselden oluşması nedeni ile %39 olan paylaşım oranının mevcut değerlendirilme konusu parsellerin özelliklerini düşündüğümüzde %50 civarlarında olması uygun görülmüştür.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Emsal Karşılaştırma	10.200.000	36.000.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı*	12.114.000	42.800.000

* Yukarıdaki tabloda belirtilen arsa değeri, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek projenin 2 yıllık gelirlerinin bugüne indirgenmesi ile elde edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın pazar değeri, peşin satış değerini ifade etmekte olup bu değer, projeden hesaplanan ve yukarıdaki tabloda belirtilen arsa değerine göre daha düşük olması beklenmektedir.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış / satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan taşınmazların toplam değeri olan **36.000.000-TL (Otuzaltımilyon.-TL)** takdir edilmiştir.

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

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

Taşınmazların tamamının beyanlar hanesinde müstereken:

- 3194 sayılı kanunun 18. Maddesine göre şerh kaydı bulunmaktadır.* (16.01.2006 tarih ve 466 yevmiye no ile)

Yalnızca 2048 ada 25 no'lu parsel için:

Beyanlar hanesinde:

- Krokisinde A harfi ile gösterilen 36,77 m²'lik taralı kısımda 2048 ada 25 parsel ile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parsellerde binme mevcuttur.** (17.01.2012 tarih ve 957 yevmiye no ile)

* Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde 16.01.2006 tarihli 3194 sayılı kanunu 18. Maddesine göre şerh bulunmaktadır. Taşınmazlar 2008 yılında uygulama görmüş olup, şerhin geçerliliğinin kalmadığı, terkin edilebileceği bilgisi edinilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

** Söz konusu beyan: parsellerin sayısallaştırılması esnasında yapılan hatadan dolayı parsel sınırlarının birbiri üzerine binmesi nedeniyle konulmuş olup, düzeltmenin yapılabileceği bilinmektedir. Söz konusu beyanın taşınmazın devrine engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmış olup, 36,77 m²'lik kısmın değerlendirme konu parsel aleyhine tekrar sayısallaştırılması olabileceğinden değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

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

RAPOR NO: 2016A819

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

40

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- ✓ **Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu parsellerin tamamı "arsa" niteliğinde olup söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu taşınmazlar için herhangi bir mimari proje, ruhsat vb. belge düzenlenmemiştir.

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

Değerleme konusu parseller, 15.09.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında "Tali İş Merkezi (TİM)" lejandında kalmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsellerin tamamı "arsa" niteliğinde olup söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI		
İşyeri Teslimlerinde;		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;		8%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;	1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Vergi değeri-;	499 TL' ye kadar ise
		500 - 999 TL arasında ise
		1.000 TL ve üzeri

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mekide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

36.000.000-TL
(Otuzaltımilyon.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

42.480.000.- TL
(Kırkikimilyondörtüzyüksekbin. -Türk Lirası)

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

Değerlemeye Yardım Eden
Semih ERCAN

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405347)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402293)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 9****EKLER****Ek Listesi**

1	Tapu Örnekleri
2	Onaylı Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durum Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları