

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAĞCILAR İLÇESİ'NDE YER ALAN
İŞ İSTANBUL 34 PLAZA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	09.11.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	OZGY-1510002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN İŞ İSTANBUL 34 PLAZA BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	İŞ İSTANBUL PLAZA, BAĞLAR MAHALLESİ OSMANPAŞA CADDESİ NO:95 BAĞCILAR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK- Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404674) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri**
- Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 4 - Tapu Belgesi**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 7 - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 26 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 26 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2015 tarih ve OZGY-1510002 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	OZGY-1410002	OZGY-1506002	
Rapor Tarihi	31/12/2014	30/06/2015	
Rapor Konusu	İŞ İSTANBUL 34 PLAZA	İŞ İSTANBUL 34 PLAZA	
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	89.712.000	102.795.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İstanbul
İlçesi : Bağcılar
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : Kirazlı
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F21C22D2B
Ada No : 3138
Parsel No : 12
Alanı : 6.586,09 m²
Vasfı : 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Sınırı :
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Sayfa No :
Cilt No :
Yevmiye No :
Yevmiye No : 823
Tapu Tarihi : 13/01/2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 16.11.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak:

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)

(Bu irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun imar planında görünen enerji nakil hattına ilişkin konulmuş bir hak olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar Hanesi:

*Yönetim Planı: 10/01/2011

*Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.12.2011/23707 Yev.)

Şerhler Hanesi:

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

(Bu irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 03.11.2015 tarihinde ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bağlar Mahallesi 3138 ada 12 parsel sayı taşınmaz; 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında bahçe mesafeleri içinde KAKS: 2.00 yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanında (MİA-1) kalmaktadır. Söz konusu parsel Enerji Nakil Hattından etkilenmekte olup, ilgili kurumdan (BEDAŞ) görüş alınmadan irtifa belirlenemez.

Değerleme konusu parseli ilgilendiren yapılaşma koşulları şu şekildedir:

1) Bu alanlarda uluslararası şirketler ve medya yönetim binaları, iş 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, kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon vb. iş kolları yer alabilir.

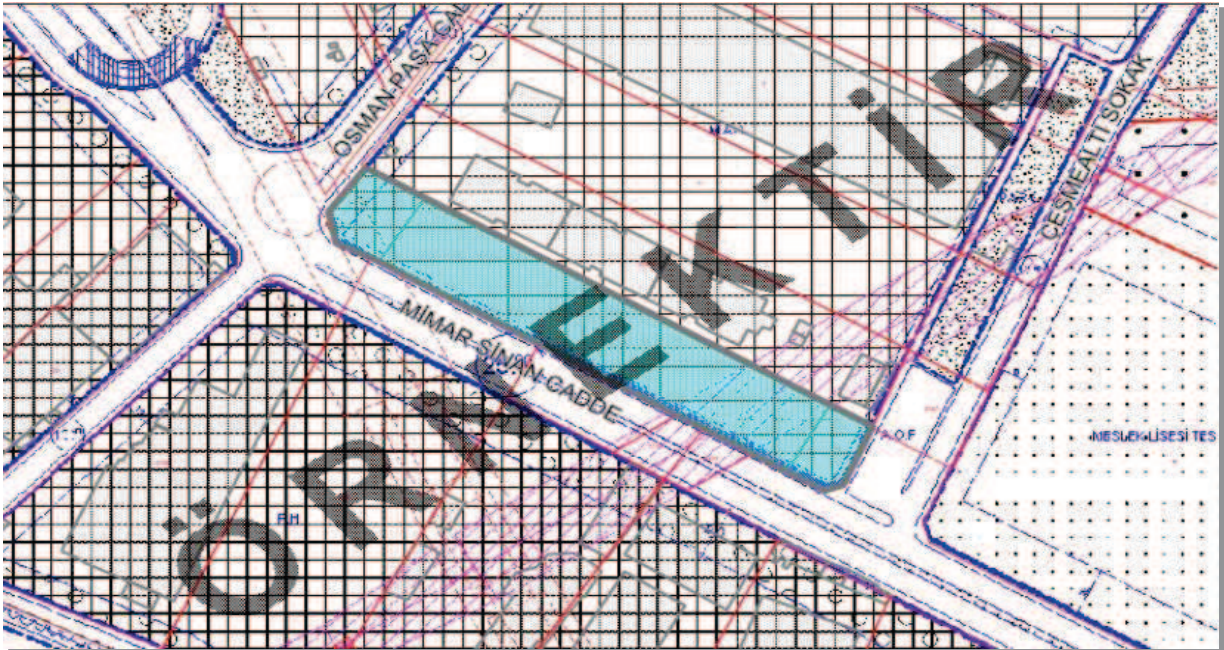
2) 1.000 m² den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır.

3) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks KAKS: 2.00 uygulanır. Merkezi İş Alanları-1 (MİA-1) alanlarında avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.

Bağcılar Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre; parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir. Parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapı bulunduğu ve parselde hattın geçtiği bu bölümde hatta göre yapılaşma sağlandığından bu durum yapıyı etkilememektedir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.



2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

19.08.2010 tarih E328 nolu tadilat ruhsatı alınmıştır. İlk ruhsatı 15.09.2004 tarih 20045088 noludur.

13.05.2011 tarih A002 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

07.06.2009 tarih 2009J532 nolu onaylı mimari projesi Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. (20095057 sayılı tadilat projesinin tadilatıdır.)

RUHSAT BİLGİLERİ					
	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
YAPI RUHSATI	19.8.2010	15.9.2004	26	4A	26.700,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	13.5.2011	26.12.2008	26	4A	26.700,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemesi yapılan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan taşınmazlar kat mülkiyetli olup, '3 bodrum, zemin 9 normal katlı betonarme bina ve arsası' olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut durumda ana gayrimenkul içerisinde kullanıma yönelik iç mekanda yapılan değişiklikler dışında projesi ile farklılık bulunmamaktadır. Bina içerisinde yapılmış olan kullanıma yönelik ara bölme değişikliklerinin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği, dolayısıyla yapı ruhsatında/iskan belgesinde herhangi bir değişiklik gerekliliği oluşturmayacağı görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu binanın yapı denetim ile ilgili işlemleri Park Yapı Denetim Ltd. Şti. isimli firma tarafından gerçekleştirilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi'nde yer alan ve 3138 ada, 12 parsel numarasında kayıtlı, 6.586,09 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiş olan "İş İstanbul 34 Plaza"dır.

İş İstanbul 34 Plaza; mimari projesi'ne göre 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere, toplam 13 kattan oluşmakta olup Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre toplam alanı 26.700 m²'dir. Betonarme sistemde inşa edilmiş olan binanın dış cephesi ısı ve güneş kontrol kaplamalı sliken cam giydirmedir.

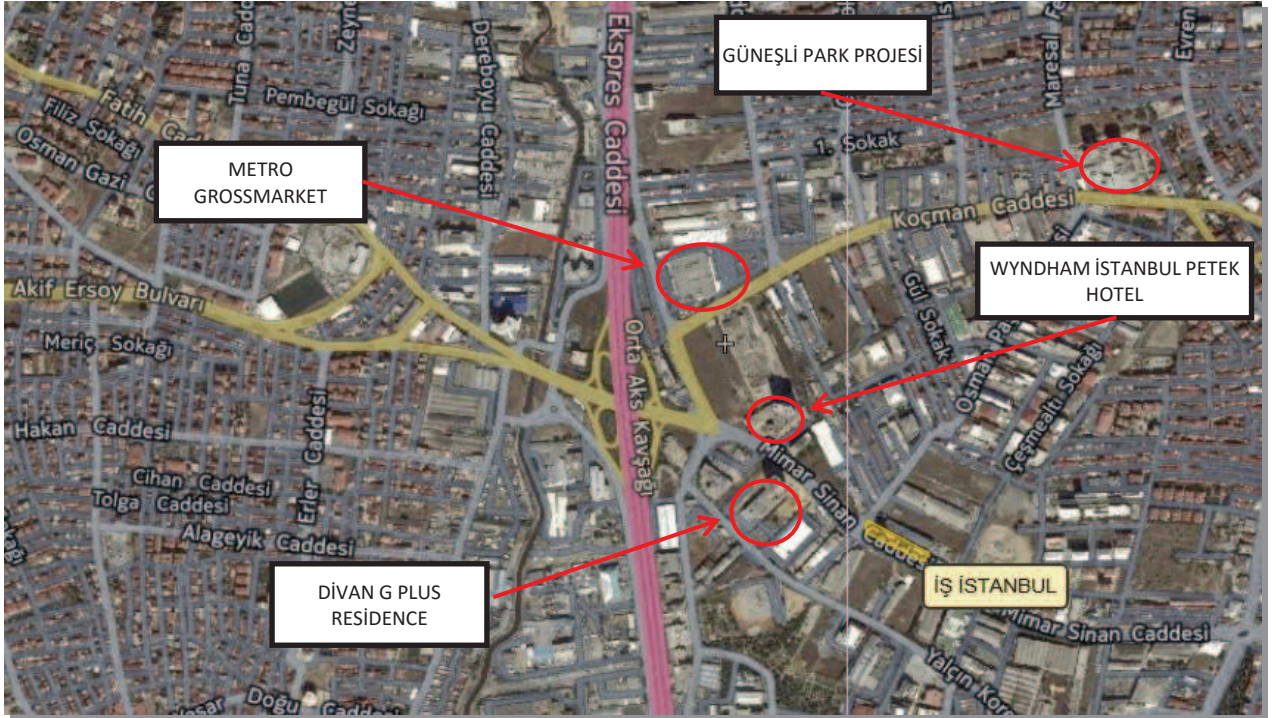
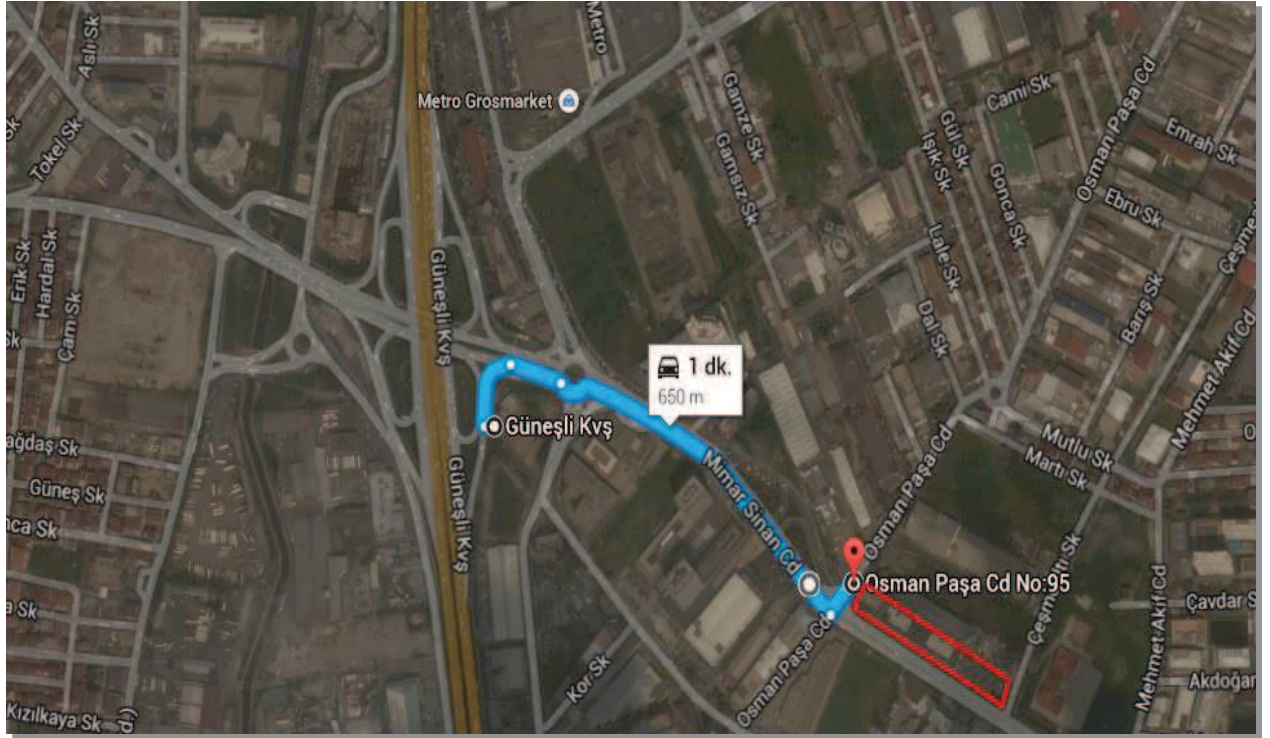
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

İş İstanbul 34 Plaza' nın bulunduğu bölge merkezi iş alanı ve prestij bölgesi olarak ilan edilmiş olup, bölgede bulunan eski fabrika tarzında yapıların yerine lüks ofis, plaza, otel gibi nitelikli yapıların yapıldığı ve gelişmesi hızlı olan bir bölgedir. Tem otoyolu ile E-5 karayolu arasında bağlantı yolu olan Basın Ekspres Caddesi' ne yakın konumdadır. Yanında Divan G Plus Residence, karşısında Wyndham İstanbul Petek Otel bulunmaktadır. Yakınında Sur Yapı Koridor Projesi, İstwest gibi nitelikli projeler bulunmaktadır. Metro Grosmarket yakınında bulunan donatı birimidir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Havaalanı istikametinden Basın Ekspres yolundan Güneşli kavşağından çıkılarak Mimar Sinan Caddesi' ne ulaşılır. Yaklaşık 600 m. ilerde sol cephede Mimar Sinan Caddesi ile Osmanpaşa Caddesi kesişiminde köşe konumda konumlu olan yapı Mimar Sinan Caddesi' ne yaklaşık 200 m. cephesi bulunmaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaz incelenen projesine göre 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere, 13 kattan oluşmakta olup toplam brüt kullanım alanı 26.700 m²'dir. Betonarme sistemde inşa edilmiş olan binanın dış cephesi ısı ve güneş kontrol kaplamalı silikon cam giydirmedir.

Osmanpaşa Caddesinden zemin kattan girişi sağlanan mevcutta A Blok (ofis girişlerinin sağlandığı) olarak isimlendirilen, Mimar Sinan Caddesine cepheli ve mevcutta B Blok olarak isimlendirilen ve Çeşmealtı Sokağı'na cepheli mevcutta D olarak isimlendirilen blok olmak üzere 3 ana kapıdan sağlanmakta olup, bina mevcutta 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 bulunmakta olup kullanım alanı yaklaşık 1.825,16 m² dir. 2. bodrum katta mekanik, tesisat, 121 araçlık otopark ve yemekhane bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı yaklaşık 5.315,90 m² dir. 1. Bodrum katta 97 araçlık otopark, ortak alan ve giriş bölümü bulunmakta olup kullanım alanı yaklaşık yaklaşık 4.132,36 m² dir. Zemin katta projesine göre giriş bölümü, restaurant ve 4 adet konfeksiyon atölyesi bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı yaklaşık 3.013,04 m² dir. Mevcutta zemin katında ve 1. bodrum katının bir kısmında banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 1. normal katında 4 adet konfeksiyon atölyesi bulunmakta olup, kullanım alanı yaklaşık 2.972 m² dir. 2. normal katında 3 adet konfeksiyon atölyesi ve spor alanı (1.155 m²) bulunmakta olup, kullanım alanı yaklaşık 2.972 m² dir. 3. normal katında 2 adet konfeksiyon atölyesi ve tesisat odası bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı yaklaşık 1313 m² dir. 4.....9. normal katlarda 2'şer adet konfeksiyon atölyesi bölümleri bulunmakta olup, her katın kullanım alanı yaklaşık 830 m² dir. Ana taşınmaz toplamda 1 adet restaurant, 25 adet konfeksiyon bölümleri bulunmakta olup, 26 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ana taşınmazın toplam alanı 26.700 m² dir.

Katlar	İnşaat Alanı
3.Bodrum	1.825,16 m ²
2.Bodrum	5.315,90 m ²
1.Bodrum	4.132,36 m ²
Zemin	3.013,04 m ²
1.Normal Kat	2.972,00 m ²
2.Normal Kat	2.972,00 m ²
3.Normal Kat	1.313,00 m ²
4.Normal Kat	830,00 m ²
5.Normal Kat	830,00 m ²
6.Normal Kat	830,00 m ²
7.Normal Kat	830,00 m ²
8.Normal Kat	830,00 m ²
9.Normal Kat	830,00 m ²
Çatı Katı	176,16 m ²
TOPLAM	26.699,62 m²

Taşınmazın ana girişi Osman Paşa 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 mağaza/perakende katı olarak düzenlenmiş ve hali hazırda boş durumda olduğu gözlemlenmiştir. Zemin katında bulunan restaurant olarak bölümün mevcutta banka şubesi, konfeksiyon atölyesi olarak kullanılan bölümün ofisler olarak kullanılmakta olduğu ve kiraya verilmeye çalışılmaktadır. Çatı katında teras kısmına kapalı alan yapıldığı ve bu alanın ofis olarak kullanıma uygun hale getirildiği gözlemlenmiştir. Özak GYO dan binanın büyük çoğunluğu kiraya verilmiş olduğu ve kiracıların bölümlerin düzenlenmesine bağlı olarak yerleşeceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazların tamamının içerisinde Özak GYO tarafından Şirketimize gösterilen örnek kira sözleşmeleri incelenmiştir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme								
Yapı Nizamı	:	Ayrık								
Yapı Sınıfı	:	4.A								
Kullanım Amacı	:	Ticari								
Elektrik	:	Şebeke								
Su	:	Şebeke								
Isıtma Sistemi	:	Merkezi								
Kanalizasyon	:	Şebeke								
Su Deposu	:	Mevcut								
Hidrofor	:	Mevcut								
Asansör	:	Mevcut								
Jeneratör	:	Mevcut								
Intercom Tesis	:	Mevcut								
Yangın Tesisatı	:	Mevcut								
Çatı Tipi	:	Teras								
Dış Cephe	:	Cam Giydirme								
Park Yeri	:	Kapalı								
Güvenlik	:	Mevcut								
Manzarası	:	Şehir								
Cephesi	:	Güney-Doğu-Kuzey-Batı								
Deprem Bölgesi	1.Derece	☐	2.Derece	☒	3.Derece	☐	4.Derece	☐	5.Derece	☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina girişi, merdiven basamak, ortak ve sahanlık alanları seramik kaplamadır. 2. ve 3. bodrum katlar otopark alanı olarak kullanılmakta olup, zeminleri betondur. Normal katların her birinde 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.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

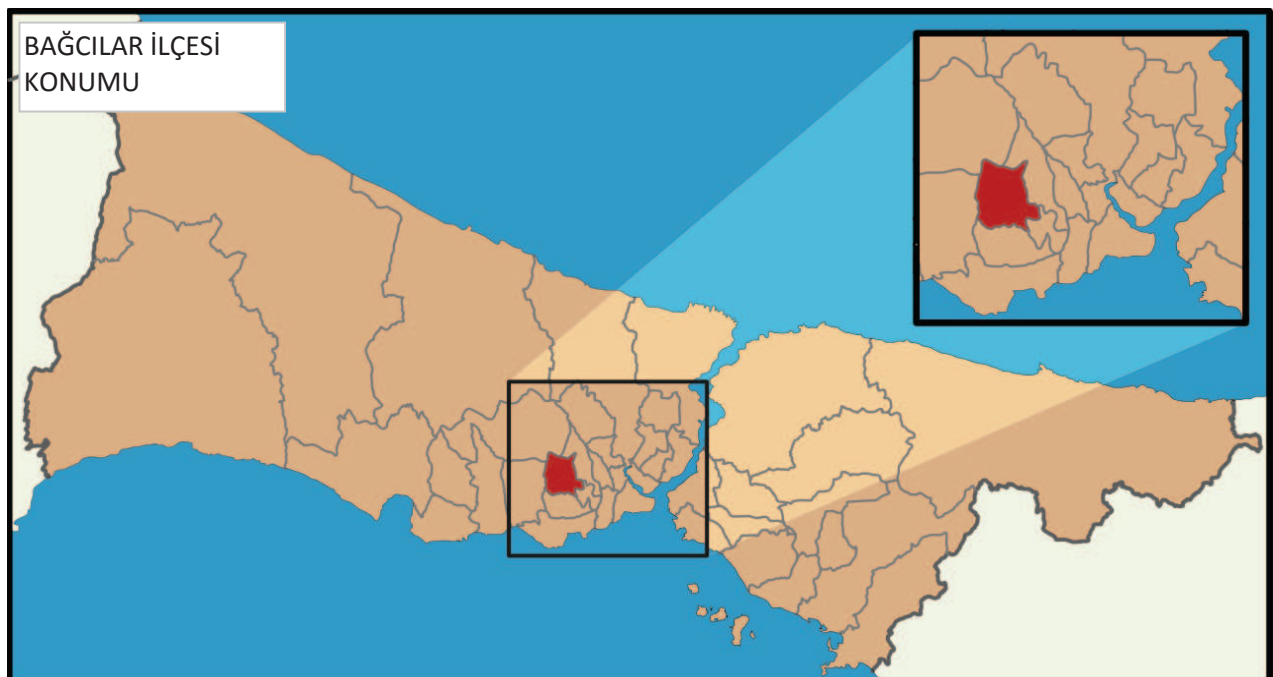
4.1.2 - Bağcılar İlçesi

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İlçenin Toplam Nüfusu 754.623 kişidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir sınırlayıcı - kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen nitelikli yapıların bulunduğu bölgede yer almaktadır.
- * Basın ekspres yoluna yakın konumda olup Güneşli kavşağından rahat ulaşım sağlanabilmektedir.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Köşe parselde konumlu olup, prestijli iş merkezi durumundadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yapının üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İş İstanbul 34Plaza' ya ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık-Kiralık İşyeri Emsalleri

1- Remax Oluşum Emlak

Tel 0 212 651 28 18

Taşınmaza yakın konumda G Plus projesinde ara katta bulunan 80 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 520.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Ortalama içi yapılı benzer nitelikli ofislerin kira değerlerinin 3.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	80 .-M ²	520.000 .-TL	6.500 .-TL/M ²
KİRALIK	80 .-M ²	3.000 .-TL	38 .-TL/M ²

2- Turyap Yenibosna

Tel 0 532 773 02 80

Taşınmazın bulunduğu bölgede Basın Ekspres caddesine cepheli konumda bulunan Business Port projesinde 2 katta bulunan 180 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 850.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira getirisinde net 4.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	180 .-M ²	1.200.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
KİRALIK	180 .-M ²	4.500 .-TL	25 .-TL/M ²

3- Meganur Gayrimenkul

Tel 0 212 485 24 64

Taşınmazın yakınında Ağaoğlu 212 My Office projesinde ara katta bulunan 87 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 455.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın kira değerinin 2.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	87 .-M ²	455.000 .-TL	5.230 .-TL/M ²
KİRALIK	87 .-M ²	2.000 .-TL	23 .-TL/M ²

4- Line Real Estate Gayrimenkul

Tel 0 212 559 58 88

Taşınmazın bulunduğu bölgede Basın Ekspres caddesine cepheli konumda bulunan İstwest projesinde ara katta bulunan 43 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 235.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira değerinin 1.200.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	43 .-M ²	235.000 .-TL	5.465 .-TL/M ²
KİRALIK	43 .-M ²	1.200 .-TL	28 .-TL/M ²

5- Turyap Yenibosna

Tel 0 212 603 62 22

Taşınmaza yakın konumda Bahçelievler Nish İstanbul projesinde 3. katta bulunan 1100 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 8.000.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın kira değerinde 30.000-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1100 .-M ²	8.000.000 .-TL	7.273 .-TL/M ²
KİRALIK	1100 .-M ²	30.000 .-TL	27 .-TL/M ²

6- Emlacc Plus Gayrimenkul

Tel 0212 672 41 11

Taşınmaza yakın konumda Bahçelievler Vizyon Park projesinde zemin katında bulunan depolu 300 m² alanlı olarak pazarlanan mağazanın 2.750.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın aylık net kira değerinde 12.000-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	300 .-M ²	2.750.000 .-TL	9.167 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	12.000 .-TL	40 .-TL/M ²

7- Turyap Yenibosna

Tel 0212 550 60 00

Yakınında Ginza Residence da giriş katında bulunan 127 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 1.200.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Kiralık olarak da 6.500-TL kiraya vermeye çalışıldığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	127 .-M ²	1.200.000 .-TL	9.449 .-TL/M ²
KİRALIK	127 .-M ²	6.500 .-TL	51 .-TL/M ²

8- Remax Oluşum Emlak

Tel 0532 698 34 91

Taşınmaza yakın konumda G Plus-Divan Residence girişinde iç avluda yer alan 93 m² dükkanın 1.500.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Ortalama kira getirisinin 8.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	93 .-M ²	1.500.000 .-TL	16.129 .-TL/M ²
KİRALIK	93 .-M ²	8.500 .-TL	91 .-TL/M ²

9 Remax Oluşum Emlak

Tel 0532 698 34 91

Taşınmaza yakın konumda G Plus-Divan Residence girişinde cadde dükkanı olan Kasap dönerin kullandığı 80 m² dükkanın aylık net kirasının 7.700.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	80 .-M ²	7.700 .-TL	96 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

10 Kent İstanbul Emlak

Tel 0212 654 85 80

Taşınmaza yakın konumda yeni inşa edilmiş 5 katlı toplam 8600 m² binanın 10.000.000.USD (~29.000.000.-TL) fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. (1162.-USD/m²-3.370.-TL/M²)
 Taşınmazın kira getirisinin yaklaşık 60.000-USD (~175.000.-TL) olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	8600 .-M ²	29.000.000 .-TL	3.372 .-TL/M ²
KİRALIK	8600 .-M ²	175.000 .-TL	20 .-TL/M ²

11 Medya Gayrimenkul

Tel 0212 485 16 62

Taşınmaza yakın konumda 8-10 yıllık binada 5 katlı toplam 3300 m² binanın 4.000.000.USD (~11.600.000.-TL) fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. (1212.-USD/m²-3.515.-TL/M²)
 Taşınmazın kira getirisinin yaklaşık 20.000-USD (~58.000.-TL) olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3300 .-M ²	11.600.000 .-TL	3.515 .-TL/M ²
KİRALIK	3300 .-M ²	58.000 .-TL	18 .-TL/M ²

12 Defne Emlak

Tel 0546 881 71 70

Taşınmaza yakın konumda Yenibosna' da Basın Ekspres caddesine cepheli yeni 21 katlı 24.500.-m² binanın 34.000.000.USD (~98.500.000.-TL) fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. (1387.-USD/m²-4.024.-TL/M²)
 Taşınmazın kira getirisinin yaklaşık 180.000-USD (~525.000.-TL) olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	24500 .-M ²	98.500.000 .-TL	4.020 .-TL/M ²
KİRALIK	24500 .-M ²	525.000 .-TL	21 .-TL/M ²

13 Yazgan Group Academy Gayrimenkul

Tel 0546 881 71 70

Taşınmaza yakın konumda Basın Ekspres caddesine cepheli yeni 7 katlı 38.000.-m² binanın 180.000.-USD (~522.000.-TL) kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.73.-USD/m²-13.73.-TL/M²)

KİRALIK	38000 .-M ²	522.000 .-TL	14 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

14 Trendy World Gayrimenkul

Tel 0532 590 33 41

Taşınmaza yakın konumda 15-20 yıllık binada 6 katlı 16.000.-m² binanın 70.000.-USD (~200.000.-TL) kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.37.-USD/m²-12.68.-TL/M²)

KİRALIK	16000 .-M ²	200.000 .-TL	13 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

15 Turyap Nish İstanbul Şubesi

Tel 0212 603 66 99

Taşınmaza yakın konumda yeni binada 5 katlı 12.000.-m² binanın 200.000.-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	12000 .-M ²	200.000 .-TL	17 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12
SATIŞ FİYATI (TL)		29.000.000	11.600.000	98.500.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK BENZER 0%	SATILIK BENZER 0%	SATILIK BENZER 0%
ALAN	26.700,00	8.600	3.300	24.500
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		3.372	3.515	4.020
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -22%	ÇOK KÜÇÜK -25%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 15%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -3%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -3%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-8%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		28%	38%	-1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.380	4.316	4.833	3.980

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (12)	EMSAL (13)	EMSAL (15)
KİRA FİYATI (TL)		525.000	522.000	200.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	26.700,00	24.500	38.000	12.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		21 BENZER 0%	14 BÜYÜK 20%	17 ORTA KÜÇÜK -5%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	10%	20%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	10%	20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-1%	55%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	23	21	21	25

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu bina 26 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Bina bütünü olarak benzer fonksiyonlarda kullanıma uygun olması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi ve tüm bağımsız bölümlerin tek mülkiyete sahip olması nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütünü olarak değerlendirilmiş ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre nihai değer olarak bu hesaplardan elde edilen değer takdir edilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 4.380.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 23.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile ayrıca 26 adet bağımsız bölümün her biri kat, konum ve özelliklerine göre münferid olarak da değerlendirilmiş olup, EK.2'deki listelerde bu değerlendirmeye ilişkin takdir edilen değerler gösterilmiştir. Bağımsız bölümlerin münferit değerleri toplamı 104.034.233.-TL olarak öngörülmüştür.

Bölgede yapılan incelemelerde benzer binaların kullanım durumu, bölgedeki talep unsurları, değerlendirilen binanın mevcut durumu ve en etkin ve verimli kullanım durumu da dikkate alındığında nihai değer olarak binanın toplam değeri takdir edilmiştir.

Yapı Toplam Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
26.700,00	4.380,00	116.946.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması ve yapı kullanım izin belgesi bulunduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine göre değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları, büyüklükleri ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6,00-%7,24 aralığında değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler ve binanın özellikleri doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6,5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 9	8600	175.000	2.100.000	29.000.000	7,24%
Emsal 10	3300	58.000	696.000	11.600.000	6,00%
Emsal 11	24500	525.000	6.300.000	98.500.000	6,40%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu bina 26 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanıma uygun olması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi ve tüm bağımsız bölümlerin tek mülkiyete sahip olması nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiş ve bu yaklaşımına göre nihai değer olarak bu hesaplama ile elde edilen değer takdir edilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri ise 23.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon ile ayrıca 26 adet bağımsız bölümün her biri kat, konum ve özelliklerine göre münferid olarak da değerlendirilmiş olup, EK.2' deki listelerde bu değerlendirmeye ilişkin takdir edilen değerler gösterilmiştir. Bağımsız bölümlerin münferit değerleri toplamı 101.907.905.-TL olarak öngörülmüştür.

Bölgede yapılan incelemelerde benzer binaların kullanım durumu, bölgedeki talep unsurları, değerlemesi yapılan binanın mevcut durumu, en etkin ve verimli kullanım durumu da dikkate alındığında nihai değer olarak binanın toplam değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Toplam Alan	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
26.700,00	23	614.100	7.369.200	6,5%	113.372.308

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dahilinde iş merkezi niteliğinde kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre;

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER (TL)	116.946.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER (USD)	40.004.789,11

- Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre;

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER (TL)	113.372.307,69
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER (USD)	38.782.303,46

- İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Binanın bulunduğu bölge itibarıyla emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının satılık emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise piyasadan elde edilebilen değerlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu İş İstanbul 34 Plaza 26 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Bina bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılma uygun olması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

Değerleme konusu İş İstanbul 34 Plaza' nın bulunduğu parselin ana taşınmaz niteliği "3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olarak tescillenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "*r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.*" Taşınmazlar bir bütün olarak değerlemeye alındığından bu bende göre inceleme yapıldığında bina için kat mülkiyetinin kurulmuş olması, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olması, ana taşınmaz niteliğinin tamamlanmış bir binayı tanımlayacak şekilde düzenlenmiş olması ve mevcutta da bina olarak kullanılması dikkate alındığında taşınmazların portföyde "bina" olarak yer almaları gerektiği kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu binanın bulunduğu bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgelerde giriş kattaki işyerlerinin kira değerlerinin cephe, alan, konum vb özelliklere göre 40-60.-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Ofis katlarındaki ünitelerin kira değerlerinin de 30-45.-TL/ay civarlarında değiştiği görülmüştür.

Parsel üzerinde bulunan yapının bir bütün olarak kullanma uygun olduğu görülmüştür. Bu nedenle değerlemesi yapılan yapıdaki katlar bir bütün olarak ele alınmıştır. Bina emsalleri incelendiğinde taşınmazın bir bütün olarak birim m² kira değeri 23.-TL/ay olarak öngörülmüştür.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Özak GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu binanın toplam değeri için;

116.946.000 .-TL

(Yüzonaltı milyondokuzyüzdokuz kırkaltı bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

137.996.280 .-TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
116.946.000	40.004.789	36.664.786	137.996.280

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
614.100	210.071	192.532	724.638

1 USD = 2,9233 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1896 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.