

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016A820

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

**İKİTELLİ'DE 7 BAĞIMSIZ
BÖLÜMDEN OLUŞAN
34 PORTALL PLAZA**

BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016A820 rapor numarası ile hazırlanan değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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	İkitelli OSB Mahallesi, 10. Cadde, No:7 İkitelli - Başakşehir/İstanbul.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Atölye ve ofis alanları olarak kullanılan 34 Portall Plaza.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri, raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

255.060.000.-TL
(İkiyüzellibeşmilyonaltmışbin.-Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

300.970.800.-TL
(Üçyüz milyondokuzyüzyetmişbinsekizyüz.-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
Ayşegül GÖKŞEN

Doğuşcan İÇDIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--

RAPOR NO: 2016A820

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

2

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	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	21
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	23
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	25
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	28
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	28
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
BÖLÜM 6	31
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	31
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	31
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	31
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	31
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	36
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	36
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	36
6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi	37
6.2.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	37
6.2.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37

6.2.6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	37
BÖLÜM 7	39
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	39
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	39
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
BÖLÜM 8	42
SONUÇ	42
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
8.2 Nihai Değer Takdiri	42
BÖLÜM 9	44
EKLER	44

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, 2016A820 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, aşağıdaki tabloda belirtilen gayrimenkullerin 30.12.2016 tarihli toplam pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Konu değerlendirme çalışması, GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Başakşehir		
Bucağı	:	-		
Mahallesi	:	İkitelli-1		
Köyü	:	-		
Mevkii	:	Sulakdere		
Pafta No.	:	F21C17A1A		
Ada No.	:	588		
Parsel No.	:	1		
Yüz ölçümü (m ²)	:	25.371,00		
Niteliği	:	Yedi katlı b.a.k. atölye binası ve arsası		
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
1	5. Bodrum	250/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam
2	4. Bodrum	600/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam
3	3. Bodrum	500/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam
4	2. Bodrum	500/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam
5	1. Bodrum	500/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam
6	Zemin	1420/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam
7	6. Bodrum	30/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (404244) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Ayşegül GÖKŞEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 08.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibarı ile raporu 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 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.

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 değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

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

1.9 Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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

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 bir gelir indirgeme yaklaşımı olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

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

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, 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.

2.2 Değer Tanımları

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

2.2.1 Pazar Değeri

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

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

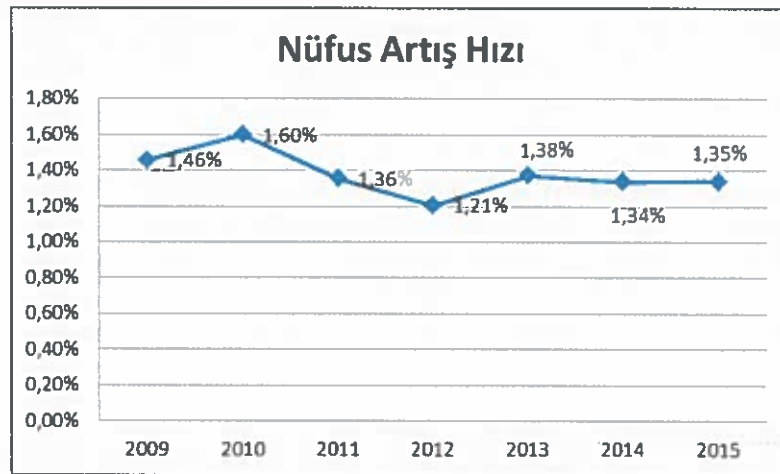
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın pazar seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış pazar 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	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

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



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456

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

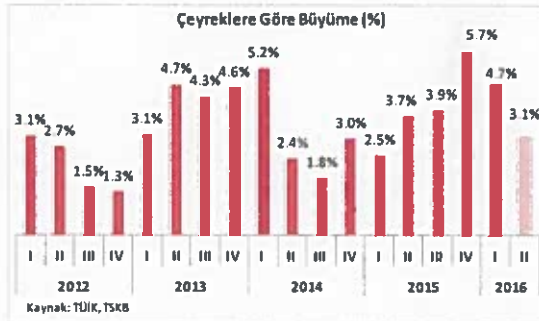
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortanca 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 Veriler

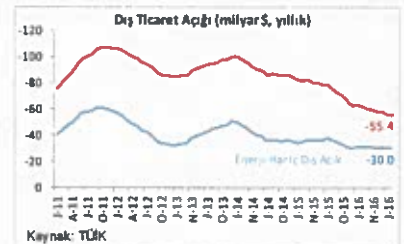
Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden 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
GSYİH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

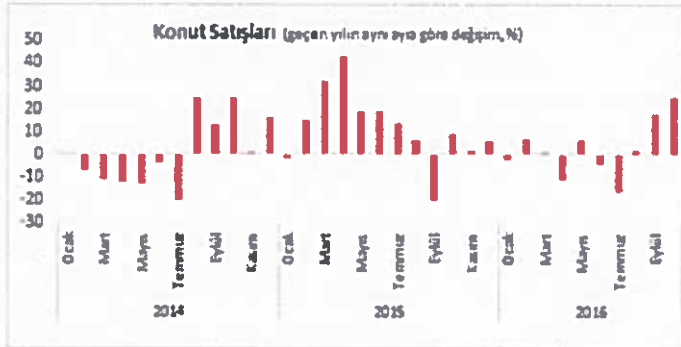
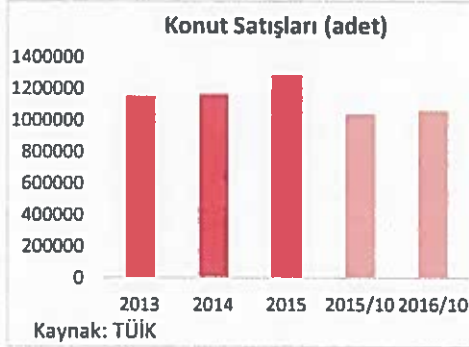
Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme 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 artıracağını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 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 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüşle 21,7 milyar dolar

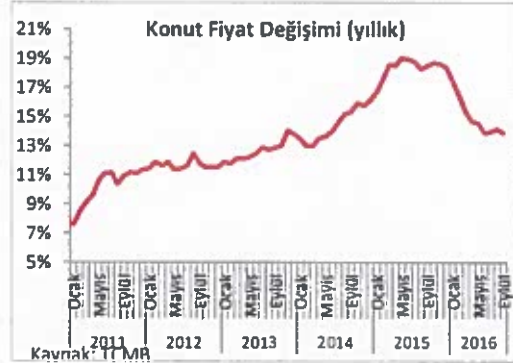


olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.

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.



Yabancılar konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüşle 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 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn 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			
İlçesi	:	Başakşehir			
Bucağı	:	-			
Mahallesi	:	İkitelli-1			
Köyü	:	-			
Mevkii	:	Sulakdere			
Rafta No.	:	F21C17A1A			
Ada No.	:	588			
Parsel No.	:	1			
Yüz ölçümü (m ²)	:	25.371,00			
Niteliği	:	Yedi Katlı B.A.K. Atölye binası ve arsası			
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse	
1	5. Bodrum	250/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam	
2	4. Bodrum	600/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam	
3	3. Bodrum	500/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam	
4	2. Bodrum	500/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam	
5	1. Bodrum	500/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam	
6	Zemin	1420/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam	
7	6. Bodrum	30/3800	Atölye	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam	

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 08.11.2016 tarih, saat 11:00 itibarıyla yapılan incelemelere ve 29.11.2016 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır:

➤ Beyanlar Hanesi'nde tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Topçu Atış Sahası*
- Yönetim Planı: 21.07.2010 (23.07.2010 tarih 7705 yevmiye numarası ile)
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.** Tarih: 28.05.2014 Sayı: 1429 (04.07.2014 tarih 10928 yevmiye numarası ile)

** Söz konusu beyanın, taşınmazların yakın çevresinde yer alan askeri alan dolayısıyla kaydedildiği düşünülmekte olup ilgili tapu müdürlüğüne malik müracaatı ile terkin edilebileceği öğrenilmiştir. Bu nedenle söz konusu kayıt, taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.*

*** Konu taşınmazların devri esnasında İkitelli Organize Sanayi Müdürlüğü'nden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.*

➤ Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- İkitelli Organize Sanayi Bölgesi lehine, 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedelle) (12.02.2010 tarih 1414 yevmiye numarası ile)*

** Belirtilen kira sözleşmesi, İkitelli OSB'nin rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.*

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıllık dönemde hiçbir alım satım işlemi veya terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

[illegible] α

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme 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.

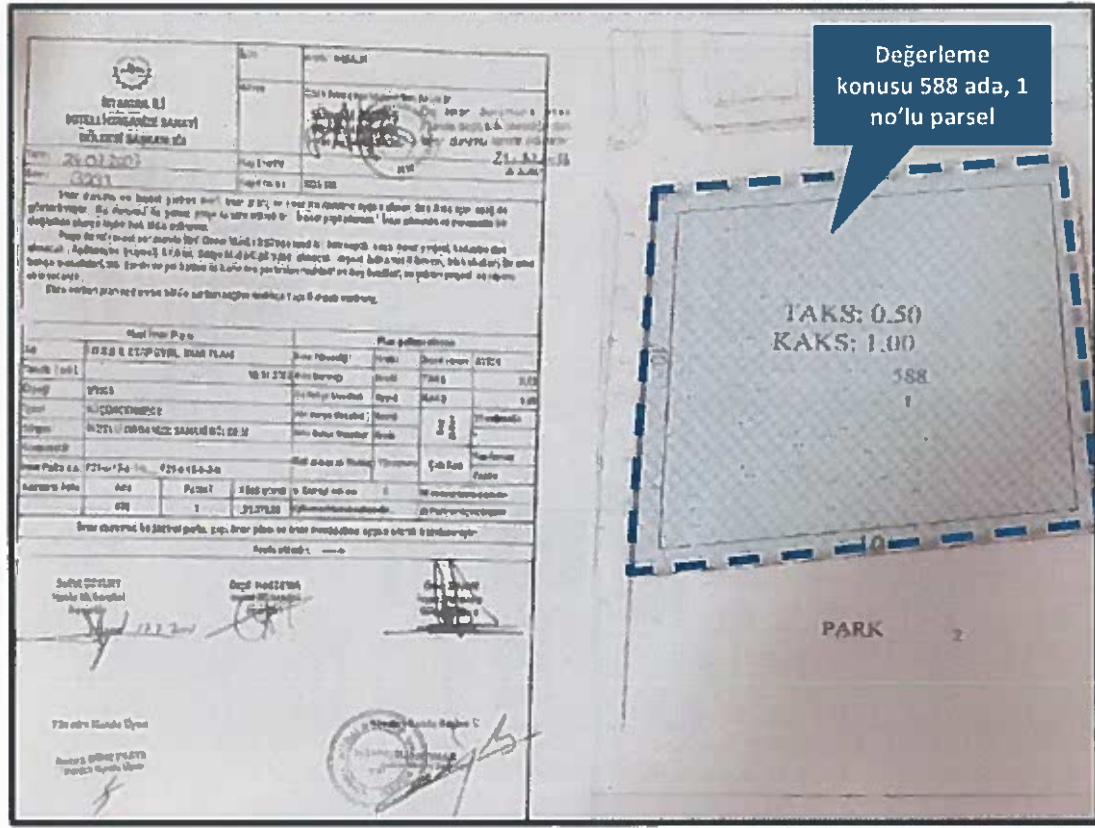
Değerleme konusu taşınmazlar İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde kalmaktadır. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İmar Bölümü'nde, 08.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 21.10.2016 onay tarihli imar durum belgesine göre değerleme konusu parsel; 15.11.2002 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0.50
- KAKS: 1,00
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam'dır.

Plan Notları:

- Sanayi + sosyal tesis + depolama alanlarının evvelce onanmış 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planları'ndaki plan notlarının bu plandaki notlara aykırı olmayan kısımları için müktesep hakları geçerlidir.
- Bu planda genişletilen veya yeni açılan yollar nedeni ile onanlı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı'na göre atölye, sosyal tesis ve ortak kullanım alanlarındaki yapılar, plan çekme mesafelerini sağlamaması durumunda kendi alanı içinde kalmak kaydıyla korunacaktır.
- a) Siteler içindeki planda gösterilen katlı otoparklar zorunludur ve yapımı kooperatif tarafından gerçekleştirilecektir.
b) Kooperatiflere, sanayi + sosyal tesis + depolama alanı olarak tahsis edilen İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde otopark ihtiyacı kendi parselleri bünyesinde çözülecektir. Zemin altında parselin tamamı ve yapı sistemi müsait ise çatı otopark olarak kullanılabilir. Çatıya çıkış rampaları yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak şartı ile yapılacaktır.
c) Atölye blokları için inşaat alanlarının her 125 m²'sine 1 otopark yeri; sanayi inşaat alanlarının her 200 m²'sine 1 otopark yeri ayrılacaktır. Ön bahçe ve yan bahçelerde de derinliği en az 5 m olan yerler otopark olarak kullanılabilir.
- Blok ebatları şematik olup emsali geçmeyecektir.
- Atölye bloklarında enine ve boyuna kademe yapılabilir. Katlı veya kademeli bloklarda h yüksekliği kotun yüksek olduğu yola cepheli atölyeye göre uygulama yapılacaktır.



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

- Değerleme konusu taşınmaza ait 18.01.2008 tarihli, 2008/004 sayılı, 72.505,25 m² atölye ve ortak alanlar için düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 18.04.2008 tarihli "Onaylı Mimari Tadilat Projesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 06.08.2008 tarihli, 2008/033 sayılı, 77.291,25 m² atölye ve ortak alanlar için düzenlenmiş "Tadilat Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 02.06.2010 tarihli, 2010/008 sayılı, 77.291,25 m² atölye ve ortak alanlar için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Özet tablo

Onaylı Mimari Projeler		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
18.04.2008 tarihli "Onaylı Mimari Proje"	77.291,25	Tadilat

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
18.01.2008 tarih, 2008/004 sayılı "Yapı Ruhsatı"	72.505,25	Yeni Yapı
06.08.2008 tarih, 2008/033 sayılı "Yapı Ruhsatı"	77.291,25	Tadilat
02.06.2010 tarih, 2010/008 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	77.291,25	Tadilat

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri

Değerleme konusu 588 ada 1 no'lu parsel üzerinde bulunan mevcut, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Bağdat Caddesi, No: 39/4 Kızıltoprak,

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kadıköy/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Elmaslar Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

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 taşınmazlar İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde kalmaktadır. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İmar Bölümü'nde, 08.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu parsel; 15.11.2002 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmaktadır. Son üç yıllık dönemde imar planında herhangi bir değişikliği olmadığı bilgisi edinilmiştir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

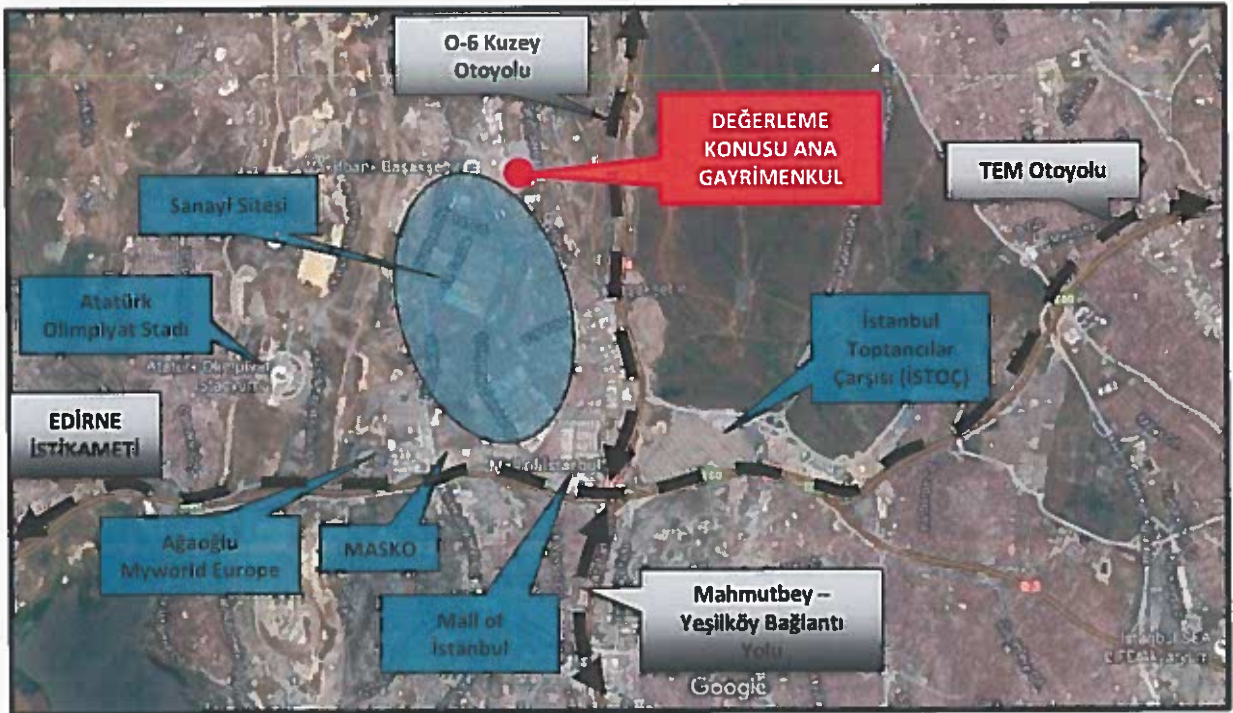
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: İkitelli OSB Mahallesi, 10. Cadde, No:7 İkitelli - Başakşehir/İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; E-80 Avrupa Otoyolu üzerinde Edirne istikametinde ilerlenirken, Mahmutbey Kavşağı'na gelmeden İstanbul Toptancılar Çarşısı tarafında yer alan O-3 Kuzey Yanyolu'na sağ koldan bağlantı sağlanır. O-3 Kuzey Yanyolu, İkitelli Bağlantı Yolu'na bağlandıktan 1 km sonra, Başakşehir 2., 3., 4. ve 5. Etap Yolu boyunca devam edilir. Başakşehir 2., 3., 4. ve 5. Etap Yolu üzerinde 1,7 km ilerlendikten sonra 10. Cadde'ye bağlanılır. Değerleme konusu taşınmazlar 10. Cadde (Şeyh Şamil Caddesi) üzerinde yaklaşık 1,8 km ilerlendikten sonra sol tarafta yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde genellikle sanayi siteleri ve ticari alanlar bulunmaktadır. TEM Otoyolu'na yaklaşık 4 km mesafede yer alan gayrimenkullerin çevresinde Mutfakçılar Sanayi Sitesi, Çevre Sanayi Sitesi, İstek Sanayi Sitesi, Dökümcüler Sitesi gibi sanayi sitelerinin yanı sıra ticari birimlerin yer aldığı plazalar ile Başakşehir Toplu Konut etapları yer almaktadır.



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar:

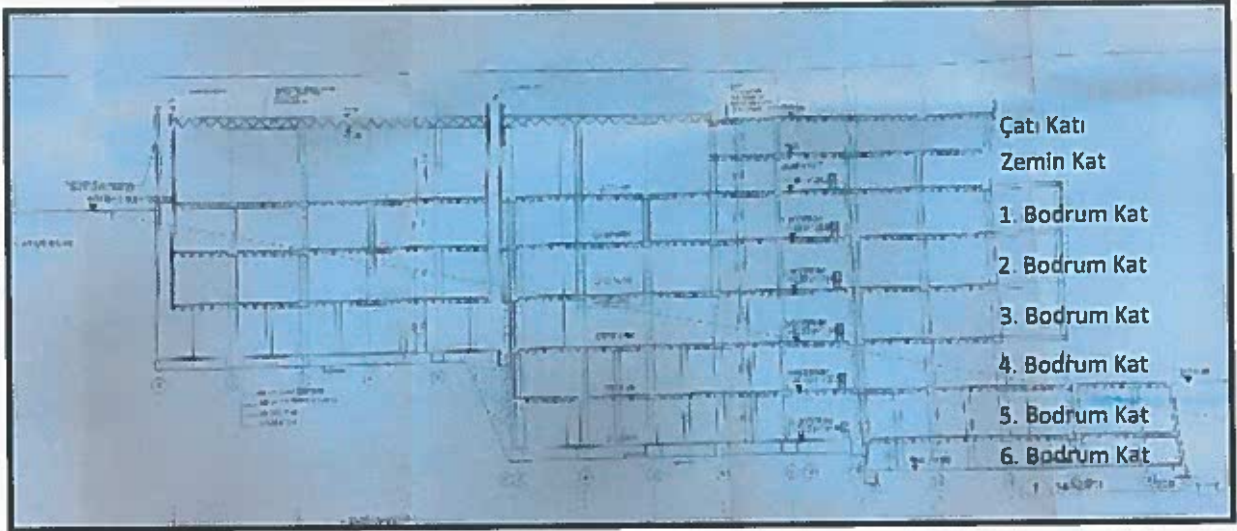
Yer	Mesafe (km)
Atatürk Olimpiyat Stadı	~3,80
TEM Otoyolu	~4,00
Atatürk Havalimanı	~13,00
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~20,00
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~21,45

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; tapu kaydına göre İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 Mahallesi, 588 ada 1 no'lu parsel üzerinde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar eğimli bir topografyaya sahip parsel üzerinde yer alan 34 Portall Plaza binasında konumlandıkları. Gayrimenkullerin yer aldığı parsel yamuk bir geometrik şekle sahip olup 588 ada 1 no'lu parsel, Şeyh Şamil Caddesi'ne yaklaşık 150 m cepheli, OSB 13. Cadde'ye ise yaklaşık 160 m cephelidir.

Değerleme konusu gayrimenkuller, 25.371,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmış "7 katlı betonarme karkas atölye binası ve arsası" nitelikli ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana taşınmaza ilişkin İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ve İkitelli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre bina 6 bodrum + zemin + çatı katı olmak üzere toplam 8 katlı olarak projelendirilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde projedeki kat sayısı ile mevcut durumdaki binanın kat sayısının uyumlu olduğu tespit edilmiştir.



Onaylı mimari projesine göre, değerleme konusu ana taşınmazın 6. bodrum katında otopark alanı ve "Atölye" nitelikli 7 no'lu bağımsız bölüm; 5. bodrum katında otopark alanı, sığınak ve "Atölye" nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüm; 4. bodrum katında otopark alanı, elektrik pano odası ve "Atölye" nitelikli 2 no'lu bağımsız bölüm; 3. bodrum katında otopark alanı, kazan dairesi, hava santrali odası ve "Atölye" nitelikli 3 no'lu bağımsız bölüm; 2. bodrum katında otopark alanı, hidrofor dairesi ve "Atölye" nitelikli 4 no'lu bağımsız bölüm; 1. bodrum katında otopark alanı, hidrofor dairesi ve "Atölye" nitelikli 5 no'lu bağımsız bölüm; zemin katında "Atölye" nitelikli 6 no'lu bağımsız bölüm yer almaktadır. Binanın çatı katında ise teknik hacimler yer almaktadır.

Gayrimenkullerin mahallinde yapılan tespitlerde katlardaki otopark alanlarının bağımsız bölümlere dahil edilerek yönetim ofisi ve depo olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Otopark olması gereken ancak farklı amaçlarla kullanılan alanların projesine uyumlu hale kolaylıkla getirilebileceği tespit edildiğinden değer takdiri sadece bağımsız bölümlerin mimari projesindeki alanlarına göre gerçekleştirilmiştir.

Eğimli bir topoğrafya üzerinde bulunan ana taşınmazın kot farkından dolayı her katından müstakil girişleri bulunmaktadır. Gayrimenkulün zemin katı diğer katlara göre daha yüksek (10 m) tavan yüksekliğine sahip olup bu kat kamyon gibi büyük araçların girebildiği bir kargo dağıtım şirketi tarafından kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların brüt alanları aşağıdaki tabloda görülmektedir. Alanlar Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari proje üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Yüz Ölçümü (m ²)
1	5. Bodrum	2.615,00
2	4. Bodrum	5.960,00
3	3. Bodrum	5.615,00
4	2. Bodrum	5.615,00
5	1. Bodrum	5.615,00
6	Zemin	13.105,00
7	6. Bodrum	265,00
Toplam		38.790,00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Yüz Ölçümü (m ²)	Otopark	Sığınak	Kat Alanları (m ²)
7	6. Bodrum	265,00	4.320,00	-	4.786,00
1	5. Bodrum	2.615,00	2.817,00	3.874,00	9.504,00
2	4. Bodrum	5.960,00	930,00	-	7.977,00
3	3. Bodrum	5.615,00	7.181,00	-	13.159,50
4	2. Bodrum	5.615,00	7.181,00	-	13.876,00
5	1. Bodrum	5.615,00	7.904,00	-	13.639,00
6	Zemin	13.105,00	0,00	-	13.340,75
-	Çatı Katı	-	0,00	-	1.009,00
Toplam		38.790,00	30.333,00	3.874,00	77.291,25

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

10 ada 7 no'lu parsel üzerinde konumlu B ve C Bloklar	
Toplam Bina Alanı	77.291,25 m ² (Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Yaşı	6
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	8 kat (6 bodrum + zemin + çatı katı) (Mimari projesine ve mevcut duruma göre)
Dış cephe	Sandviç panel ve alüminyum giydirme cephe
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Depo Alanları, Atölyeler	Epoksi	Asma tavan	Alüminyum cam cephe	Asma tavan içinde floresan

Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Ofis	Seramik, laminat parke	Asma tavan	Alüminyum cam cephe	Asma tavan içinde floresan

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Başakşehir ilçesinde İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde 34 Portall Plaza'da yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde sanayi tesisleri ve ticari amaçlı kullanılan plazalar yer almaktadır. Bunun yanı sıra Başakşehir Toplu Konut etapları taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu ana taşınmaz Şeyh Şamil Caddesi'ne yaklaşık 150 m, OSB 13. Cadde'ye yaklaşık 160 m cephelidir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel eğimli bir topoğrafyaya sahip olup eğimden yararlanarak yapılan binada her kattan bağımsız bölümlere müstakil giriş imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkuller tapuda "Atölye" nitelikli olup mevcut durumda tekstil atölyesi, depo, ofis vb. fonksiyonlar olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgeye metro, otobüs vb toplu taşıma imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumda yer almaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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
+ Değerleme konusu taşınmazlar, erişilebilirliği yüksek bir lokasyonda konumlandır. + Değerleme konusu taşınmazlar, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alması ve TEM Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumlu olması sebebiyle lojistik açıdan avantajlı bir konumdadırlar. + Değerleme konusu taşınmazlar, kot farkından yararlanarak müstakil girişlere sahiptirler.	- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu TEM Otoyolu Mahmutbey bağlantısında günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım imkanları, Kuzey Marmara Otoyolu'nun faaliyete geçmesi ile artmıştır.	× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve döviz kurunda yaşanan 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 gayrimenkullerin değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yöntemi analizi ve bir gelir indirgeme yaklaşımı olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Atölye Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Satılık Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Süleyman Demirel Bulvarı'na cepheli, 1.300 m ² brüt alana sahip atölyenin 6.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	1.300	6.500.000	1.837.092	5.000	1.413	+ Değerleme konusu taşınmazlara konumdadır. + Düz girişe sahiptir.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1.000 m ² brüt alana sahip atölyenin 6.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	1.000	6.000.000	1.695.778	6.000	1.696	+ Değerleme konusu taşınmazlara konumdadır. - Giriş kat ve bodrum kattan oluşmaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Bulvarı'na cepheli, 600 m ² brüt alana sahip atölyenin 4.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	600	4.600.000	1.300.096	7.667	2.167	+ Değerleme konusu taşınmazlara konumdadır. + Zemin kattan giriş sağlanmaktadır, büyük araçların yük almasına uygundur.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Bulvarı'na cepheli, 720 m ² brüt alana sahip atölyenin 1.200.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	720	4.238.160	1.200.000	5.886	1.667	+ Değerleme konusu taşınmazlara konumdadır. - Değerleme konusu taşınmazlara göre iç mekan özellikleri dezavantajlıdır. - 4 kattan oluşmaktadır.

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016A820

*GİZLİDİR
32

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Satılık Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Bulvarı'na cepheli, 800 m ² brüt alana sahip atölyenin 1.150.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	800	4.061.570	1.150.000	5.077	1.438	+ Değerleme konusu taşınmazlara konumdur. - Değerleme konusu taşınmazlara göre iç mekan özellikleri dezavantajlıdır. - 4 kattan oluşmaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 560 m ² brüt alana sahip atölyenin 3.265.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	560	3.265.000	922.786	5.830	1.648	+ Değerleme konusu taşınmazlara konumdur. - Giriş kat ve bodrum kattan oluşmaktadır.

Kiralık Atölye/Depo Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazda, 6.000 m ² brüt alana sahip atölyenin 100.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	6.000	100.000	28.263	17	5	+ Değerleme konusu taşınmaz içerisinde yer almaktadır. + Depolamaya/İmalata uygundur. - 3 kattan oluşmaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazda, 3.250 m ² brüt alana sahip atölyenin 65.000 TL bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.	Kiralandı	3.250	65.000	18.371	20	6	+ Değerleme konusu taşınmaz içerisinde yer almaktadır. + Depolamaya/İmalata uygundur. + Düz girişe sahiptir.

RAPOR NO: 2016A820

RAPOR TARİHİ: 30.12.2015

*GİZLİDİR
33

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 800 m ² brüt alana sahip atölyenin kısa bir süre önce 14.500 TL bedelle kiralandığı ve 1.150.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralandı	800	14.500	4.098	18	5	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. + Depolamaya/imalata uygundur. - 4 kattan oluşmaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3.250 m ² brüt alana sahip atölyenin 21.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	3.250	74.168	21.000	23	6	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. + Depolamaya/imalata uygundur. + Düz girişe sahiptir.
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3.700 m ² brüt alana sahip atölyenin 55.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	3.700	55.000	15.545	15	4	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. + Depolamaya/imalata uygundur. + Düz girişe sahiptir.
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1.500 m ² brüt alana sahip atölyenin 30.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	1.500	30.000	8.479	20	6	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. + Depolamaya/imalata uygundur. + Düz girişe sahiptir.

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016A820

 *GİZLİDİR
34

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Satılık Atölye Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- Bölgede yapılan araştırmalarda ve görüşmelerde söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 5.500-7.500 TL/m² aralığında değiştiği görülmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	5.000	6.000	7.667	5.886	5.077	5.830
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	10%	0%	0%	5%	5%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Lokasyon	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı / Kalitesi	0%	0%	0%	5%	5%	0%
	Bulunduğu Kat / Manzara	-5%	5%	-5%	10%	10%	-5%
	Kullanım Alanı	-10%	-10%	-15%	-15%	-15%	-18%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		4.441	5.415	5.520	5.363	4.882	4.265

✓ Kiralık Atölye/Depo Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- Bölgede yapılan araştırmalarda ve görüşmelerde söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim kira değerlerinin 15-20 TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmektedir. Nitelikli yapılarda gerçekleşen kira bedelleri ise 18-22 TL/m²/ay aralığında değişmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	17	20	18	23	15	20
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-15%	0%	10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	-5%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Lokasyon	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı / Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat / Manzara	0%	-5%	0%	-5%	0%	-5%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		16	16	17	18	15	17

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların, İktelli Organize Sanayi Bölgesi'nde atölye/depo fonksiyonları için tercih edilirliliği yüksek bir bölgede konumlu olması,
- Taşınmazların erişilabiliriliğinin yüksek olması,
- Taşınmazların nitelikli bir yapıda yer alması,
- Kapalı alanları, konumlu olduğu katlar,
- Çevre koşulları gibi faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

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

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

Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)*	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
588 Ada / 1 No'lu Parsel	1-2-3-4-5-6-7	77.291,25	3.300	255.061.125
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			TL	255.060.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			USD	72.090.000

Belirtilen alan, bağımsız bölümlere ait kapalı alanlar ile ortak alanların toplamından oluşmuştur. Konu yapının tamamı Özak GYO mülkiyetindedir. Bu durumdan ötürü, konu yapı üzerindeki ortak alanlar, bağımsız bölümlere değer takdir ederken dikkate alınmıştır.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerleme çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

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

• Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, brüt 800 m² alana sahip olduğu bildirilen atölyenin kısa bir süre önce 14.500 TL/ay kira bedeli ile kiralandığı ve 1.150.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.*

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 14.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.150.000 \text{ USD} = 0,04$$

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

*Söz konusu taşınmazın kiralanan fiyatı ile henüz satışı gerçekleşmemiş satılık fiyatı baz alınmıştır. Satılık fiyat üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve bu durumun kapitalizasyon oranını %6-6,5 seviyesine çekeceği düşünülmektedir.

Çalışma kapsamında kapitalizasyon oranı %6,50 olarak kabul edilmiştir. Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)*	m ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
588 Ada / 1 No'lu Parsel	1-2-3-4-5-6-7	77.291,25	17,5	1.352.597	16.231.163	6,50%	249.710.192
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						TL	249.710.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						USD	70.580.000

Belirtilen alan, bağımsız bölümlere ait kapalı alanlar ile ortak alanların toplamından oluşmuştur. Konu yapının tamamı Özak GYO mülkiyetindedir. Bu durumdan ötürü, konu yapı üzerindeki ortak alanlar, bağımsız bölümlere değer takdir ederken dikkate alınmıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

Değerlemede nakit akımları analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.4 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 getiriye sağlayan en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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

6.2.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazların ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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 değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	Toplam Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	255.060.000
Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi	249.710.000

Rapor sonuç değeri olarak, daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı emsal karşılaştırma analizi yöntemi ile ulaşılan değer olan 255.060.000.-TL (ikiyüzellibeşmilyonaltmışbin.-TürkLirası) raporun nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerine müştereken bulunan "Topçu Atış Sahası" beyanı, taşınmazların yakın çevresinde yer alan askeri alan dolayısıyla kaydedildiği düşünülmekte olup ilgili tapu müdürlüğüne malik müracaatı ile terkin edilebileceği öğrenilmiştir. Bu nedenle söz konusu kayıt, taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde müştereken bulunan İkitelli OSB lehine kira sözleşmesi de rutin bir uygulama olması dolayısı ile konu taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

- ✓ 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 ana taşınmazın mimari projesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı İmar Bölümü'nde ve Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; 18.04.2008 tarihli mimari projesi, 06.08.2008 tarih 2008/033 sayılı yapı ruhsatı ve 02.06.2010 tarihli 2010/008 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir. Ana taşınmaz, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda kat mülkiyeti işlemi gerçekleştirilmiş ve yasal süreç tamamlanmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevcut kullanımları ile kat mülkiyetinde tanımlı kullanımlarının örtüştüğü tespit edilmiştir.

- ✓ 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 taşınmazların konumlu olduğu 588 ada 1 no'lu parsel, 15.11.2002 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" 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 Gerekliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 18.04.2008 tarihli "Mimari Proje" ve 02.06.2010 tarih, 2010/008 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamışlardır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karar ile 08.09.2016 tarihli ve 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu kararına 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	1%
		500 - 999 TL arasında ise	8%
		1.000 TL ve üzeri	8%

* 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 değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

255.060.000.-TL

(İkiyüzellibeşmilyonaltmışbin.-TürkLirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

300.970.800.-TL

(Üçyüzmilyondokuzyüzyetmişbinsekizyüz.-Türk Lirası)

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

Değerlemeye Yardım Eden
Ayşegül GÖKŞEN

Doğuşcan İGDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

RAPOR NO: 2016A820

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

42