

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016A817

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

**BULVAR 216'DA 42
ADET DÜKKAN, 1
ADET ÖZEL OTOPARK**

**ATAŞEHİR /
İSTANBUL**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016A817 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No : FS 509685

RAPOR NO: 2016A817

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

1

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Ataşehir Bulvarı, No:1, Barbaros Mahallesi, Ataşehir / İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

5.873,29 m² alana sahip arsa üzerinde yer alan Bulvar 216 AVM içerisindeki 43 adet dükkan.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

231.610.000.-TL

(İkiyüzotuzbirmilyonaltıyüzonbin.-Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

273.299.800.-TL

(İkiyüzetmişüçmilyonikiyüzdoksandokuzbinsekizyüz.- 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
Delal EKİNCİ, Mustafa HASDEMİREce ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı (405347)Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

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 | 7 |
| 1.4 Değerleme Tarihi | 7 |
| 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası | 7 |
| 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler | 7 |
| 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar | 7 |
| 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 8 |
| 1.9 Şirket Bilgileri..... | 8 |
| 1.10 Müşteri Bilgileri | 8 |
| BÖLÜM 2 | 10 |
| DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI | 10 |
| 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler | 10 |
| 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 10 |
| 2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı | 10 |
| 2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı..... | 10 |
| 2.2 Değer Tanımları..... | 11 |
| 2.2.1 Pazar Değeri | 11 |
| 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri | 11 |
| BÖLÜM 3 | 13 |
| DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER | 13 |
| 3.1 Demografik Veriler | 13 |
| 3.2 Ekonomik Veriler | 14 |
| BÖLÜM 4 | 17 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ | 17 |
| 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri..... | 17 |
| 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri | 18 |
| 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi | 18 |
| 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri..... | 19 |
| 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi | 22 |
| BÖLÜM 5 | 24 |
| GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 24 |
| 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 24 |
| 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri..... | 27 |
| 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri | 28 |
| 5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler | 28 |
| BÖLÜM 6 | 30 |
| TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ | 30 |
| 6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler | 30 |
| 6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri | 30 |
| 6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri | 30 |
| 6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi | 35 |
| 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 | 36 |
| 6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri | 39 |
| 6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi | 39 |
| 6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 39 |

| | |
|---|-----------|
| 6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları | 39 |
| BÖLÜM 7 | 41 |
| ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 41 |
| 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması | 41 |
| 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..... | 41 |
| 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..... | 42 |
| 7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 42 |
| BÖLÜM 8 | 44 |
| SONUÇ..... | 44 |
| 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 44 |
| 8.2 Nihai Değer Takdiri..... | 44 |
| BÖLÜM 9 | 46 |
| EKLER..... | 46 |

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016A817 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıdaki tabloda detayları belirtilen taşınmazların 30.12.2016 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

| İli | : | İstanbul | | |
|-----------------------------------|---------|--|---------|------------|
| İlçesi | : | Ataşehir | | |
| Bucağı | : | - | | |
| Mahalle | : | Küçükbakkalköy | | |
| Köyü | : | - | | |
| Sokağı | : | - | | |
| Mevkii | : | - | | |
| Pafta | : | - | | |
| Ada | : | 3394 | | |
| Parsel | : | 1 | | |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği | : | A Blok 6 Kat, B Blok 2 at, C Blok 8 Kattan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası | | |
| Yüzölçümü | : | 5.873,50 m ² | | |
| Maliki/Hissesi | : | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Tam | | |
| | | | | |
| BLOK | B.B. NO | KAT NO | NİTELİK | ARSA PAYI |
| A | 1 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 181/10.000 |
| A | 2 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 74/10.000 |
| A | 3 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 42/10.000 |
| A | 4 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 76/10.000 |
| A | 5 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 45/10.000 |
| A | 6 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 45/10.000 |
| A | 7 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 80/10.000 |
| A | 8 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 181/10.000 |
| A | 9 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 210/10.000 |
| A | 10 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 184/10.000 |
| A | 11 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 191/10.000 |
| A | 12 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 259/10.000 |
| A | 13 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 167/10.000 |
| A | 14 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 63/10.000 |
| A | 15 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 72/10.000 |
| A | 16 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 125/10.000 |
| A | 17 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 157/10.000 |
| A | 18 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 141/10.000 |
| A | 19 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 204/10.000 |
| A | 20 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 241/10.000 |
| A | 21 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 214/10.000 |
| A | 22 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 197/10.000 |
| A | 23 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 48/10.000 |
| A | 24 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 54/10.000 |

RAPOR NO: 2016A817

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

6

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

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

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

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

| | | | | |
|---|----|-----------------------|----------------------|------------|
| B | 1 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 149/10.000 |
| B | 2 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 77/10.000 |
| B | 3 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 84/10.000 |
| B | 4 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 144/10.000 |
| B | 5 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 49/10.000 |
| B | 6 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 238/10.000 |
| B | 7 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 168/10.000 |
| B | 8 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 136/10.000 |
| B | 9 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 400/10.000 |
| B | 10 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 281/10.000 |
| B | 11 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 250/10.000 |
| C | 1 | 6, 5, 4 BODRUM KATLAR | ÖZEL OTOPARK | 185/10.000 |
| C | 2 | 1. BODRUM KAT | ÖZEL OTOPARK | 15/10.000 |
| C | 3 | 1. BODRUM KAT | ASMA KATLI DÜKKAN | 270/10.000 |
| C | 4 | 1. BODRUM KAT | ASMA KATLI DÜKKAN | 227/10.000 |
| C | 5 | 1. BODRUM KAT | ASMA KATLI DÜKKAN | 228/10.000 |
| C | 6 | 1. BODRUM KAT | DÜKKAN | 243/10.000 |
| C | 7 | 1. BODRUM KAT | DÜKKAN | 433/10.000 |
| C | 8 | 6, 5, 4 BODRUM KATLAR | DÜKKAN | 172/10.000 |

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak sorumlu değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde değerlendirme uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Delal EKİNCİ ve Mustafa HASDEMİR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi 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 değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

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

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. İşbu değerlendirme çalışmasında taşınmazın arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ile üzerindeki yapılar için maliyet oluşumu yaklaşımı ve taşınmazların toplam değeri için gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

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

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.2 Değer Tanımları

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

2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

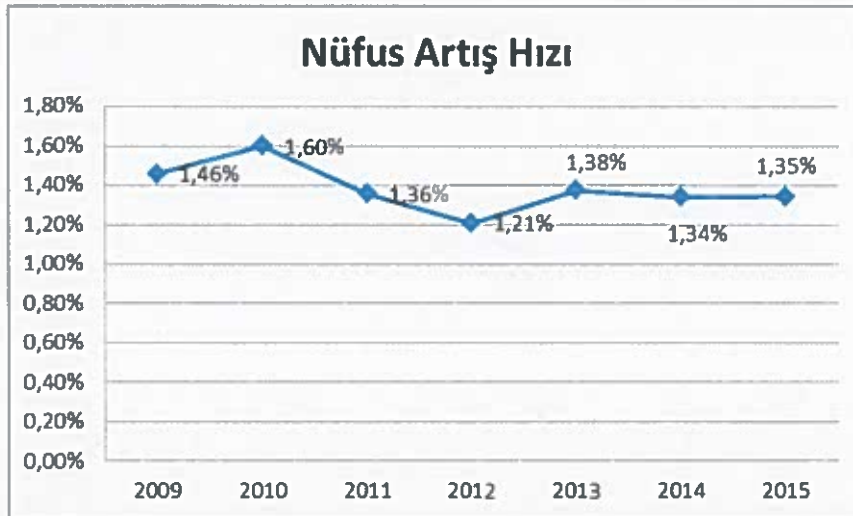
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Demografik Veriler

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

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

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



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

Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

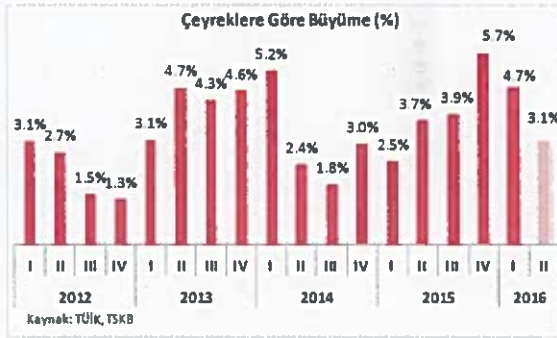
| İl | Nüfus |
|----------|------------|
| İstanbul | 14.657.434 |
| Ankara | 5.270.575 |
| İzmir | 4.168.415 |
| Bursa | 2.842.547 |
| Antalya | 2.288.456 |

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

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

3.2 Ekonomik Veriler¹

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

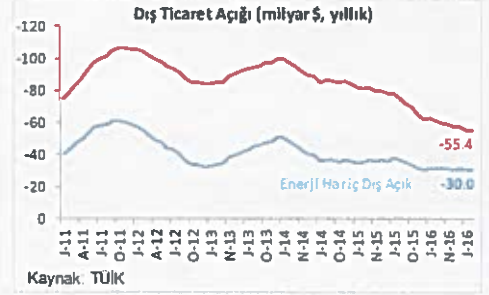


| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 1Ç16 | 2Ç16 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Tarım | 3.1 | 3.5 | -2.1 | 7.0 | 2.4 | -1.0 |
| Madencilik | 0.8 | -3.4 | 5.6 | -2.3 | 2.7 | 1.6 |
| İmalat sanayi | 1.7 | 3.7 | 3.7 | 3.8 | 5.7 | 3.0 |
| 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 |
| GSYH | 2.1 | 4.2 | 3.0 | 4.0 | 4.7 | 3.1 |

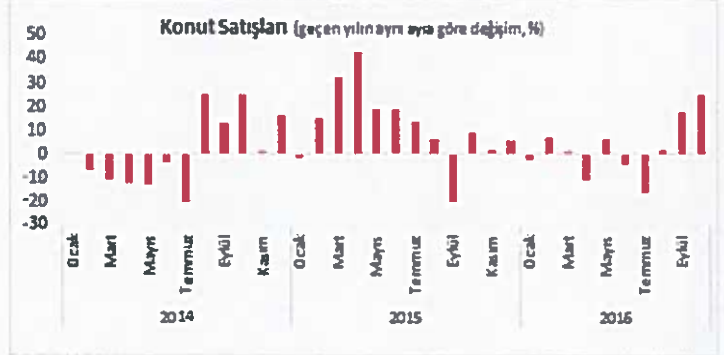
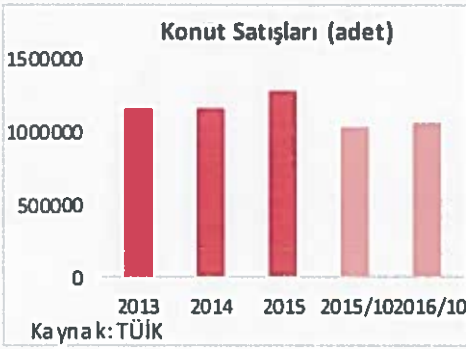
Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme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

¹ TSKB A.Ş.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşükle 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 düşükle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşükle 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 daraldan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılara konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşükle 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**

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

| | | |
|----------------------------|---|--|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Ataşehir |
| Bucağı | : | - |
| Mahalle | : | Küçükbakkalköy |
| Köyü | : | - |
| Sokağı | : | - |
| Mevkii | : | - |
| Pafta | : | - |
| Ada | : | 3394 |
| Parsel | : | 1 |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği | : | A Blok 6 Kat, B Blok 2 at, C Blok 8 Kattan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası |
| Yüzölçümü | : | 5.873,50 m ² |
| Maliki/Hissesi | : | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Tam |

| BLOK | B.B. NO | KAT NO | NİTELİK | ARSA PAYI |
|------|---------|------------|---------|------------|
| A | 1 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 181/10.000 |
| A | 2 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 74/10.000 |
| A | 3 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 42/10.000 |
| A | 4 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 76/10.000 |
| A | 5 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 45/10.000 |
| A | 6 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 45/10.000 |
| A | 7 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 80/10.000 |
| A | 8 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 181/10.000 |
| A | 9 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 210/10.000 |
| A | 10 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 184/10.000 |
| A | 11 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 191/10.000 |
| A | 12 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 259/10.000 |
| A | 13 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 167/10.000 |
| A | 14 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 63/10.000 |
| A | 15 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 72/10.000 |
| A | 16 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 125/10.000 |
| A | 17 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 157/10.000 |
| A | 18 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 141/10.000 |
| A | 19 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 204/10.000 |
| A | 20 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 241/10.000 |
| A | 21 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 214/10.000 |
| A | 22 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 197/10.000 |
| A | 23 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 48/10.000 |
| A | 24 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 54/10.000 |
| B | 1 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 149/10.000 |
| B | 2 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 77/10.000 |
| B | 3 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 84/10.000 |
| B | 4 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 144/10.000 |
| B | 5 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 49/10.000 |
| B | 6 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 238/10.000 |
| B | 7 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 168/10.000 |
| B | 8 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 136/10.000 |
| B | 9 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 400/10.000 |

| | | | | |
|---|----|-----------------------|----------------------|------------|
| B | 10 | BODRUM KAT | DÜKKAN | 281/10.000 |
| B | 11 | ZEMİN KAT | DÜKKAN | 250/10.000 |
| C | 1 | 6, 5, 4 BODRUM KATLAR | ÖZEL OTOYARK | 185/10.000 |
| C | 2 | 1. BODRUM KAT | ÖZEL OTOYARK | 15/10.000 |
| C | 3 | 1. BODRUM KAT | ASMA KATLI DÜKKAN | 270/10.000 |
| C | 4 | 1. BODRUM KAT | ASMA KATLI DÜKKAN | 227/10.000 |
| C | 5 | 1. BODRUM KAT | ASMA KATLI DÜKKAN | 228/10.000 |
| C | 6 | 1. BODRUM KAT | DÜKKAN | 243/10.000 |
| C | 7 | 1. BODRUM KAT | DÜKKAN | 433/10.000 |
| C | 8 | 6, 5, 4 BODRUM KATLAR | DÜKKAN | 172/10.000 |

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, Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 11.11.2016 tarihi itibarıyla yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 05.06.2014 (20.06.2014 tarih ve 11894 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (03.11.2014 tarih ve 20713 yevmiye no)

Serhler Hanesinde;

- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 0.01 TL bedel karşılığında kira şerhi sözleşmesi vardır. (19.04.2013 tarih, 8207 yevmiye no.*

** Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 4. (Değişik:RG-8/9/2013-28759) maddesine göre bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, çri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri katlar alanına dahil edilmez. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana parsel üzerinde trafo alanı tesis edilmiş olup Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır. İlgili serhlerin söz konusu taşınmazların değerine etki etmeyeceği düşünülmektedir.*

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

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

İstanbul ili, Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre;

- 30.12.2013 tarih 25075 yevmiye no ile taşınmaz satış işleminden Emlak Konut GYO A.Ş.'den 1/100 hissesi INT-ER Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına, 99/100 hissesi Özak GYO A.Ş. adına geçmiştir. 03.01.2014 tarih 133 yevmiye no ile 1/100 hisse satış işleminden INT-ER Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den Özak GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- 20.06.2014 tarih, 11894 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümler Özak GYO A.Ş.'nin mülkiyetindedir.
- 03.11.2014 tarih 20713 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçmiştir.
- Opet Petrolcülük A.Ş. lehine Özak GYO A.Ş.'nin 99/100 hissesinin 30/100 hissesinde bulunan satış vaadi şerhi 16.07.2014 tarih, 13652 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 11.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre taşınmazların konumlu olduğu parsel, 22.06.2011 tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı ve Muhtelif Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı", 02.12.2011 tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği", 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" ve 13.03.2012 tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Ticaret Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları;

- Hmax: 18.50'dir.
- KAKS: 1,25'dir.

Plan Notları:

- 23. maddeye tabidir. 22.08.2011 tarih ve 2011/2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiş olup 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Master Plan, Kentsel Tasarım ve Planlama çalışmaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından başlatılmıştır.



| | | | |
|--|--|---|--|
| T.C. ATASENİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: | | Adres: İsmail ÖZAK Mah. Özak Cd. No 74 / Portal Plaza No 10115 BAŞAKŞEHİR / ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | |
| İlgili: 18.11.2016 | | Tarih ve: 2016-2542 Sayı: Çeşitli Kararıdır | |

İmar Durumu ve İmar Şartları İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak bir alan için aşağıya gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile ilgili projeye ilişkin bilgilerin ilgili yapılmış olan İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olması hâlinde bu İmar Durumu iptal edilmiştir. Proje ile müzakere esnasında İmar Genel Müdürlüğünce tasdikli işlemler ve esaslı projeler, bütçeler alınarak İmar Genel Müdürlüğünde İmar Durumu Raporu hazırlanacaktır. Bu rapor, İmar Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olup, İmar Durumu Raporu ile İmar Durumu Raporu hazırlanacaktır. İmar Durumu Raporu hazırlanacaktır.

PLAN NOTLARI KILIDIR.
İmar Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan İmar Durumu Raporu ile İmar Durumu Raporu hazırlanacaktır. İmar Durumu Raporu hazırlanacaktır.

| Den Tarihi | | Den Adı | | YAPILANMA ŞARTLARI | |
|------------|------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|------------|
| 11.04.2018 | | Bina Yüksekliği | MAX. 18.50 M | Bina Geniliği | YÖNETMELİK |
| 13.03.2012 | | Çatı Bahçe | YÖNETMELİK | Plan Densitesi | YÖNETMELİK |
| 14.06.2009 | | Yan Bahçe | YÖNETMELİK | İnşaat Alanı | NOT |
| 02.06.2011 | | Arka Bahçe | YÖNETMELİK | Kat Alanı Katsayısı | 1.25 |
| 02.10.2011 | | Kat Alanı Nokta | YÖNETMELİK | İmar Alan Katsayısı | |
| | | İmar Planında "Aksesliklik Alanı" | | Şehircilik Programı | |
| Çiğdem | 1500 | | TİCARET ALANI | İmar Durumu Raporu | Dahildir |
| İzmir | ATASENİR | | | İmar Durumu Raporu | Dahildir |
| Marmaris | BAŞAKŞEHİR | | | İmar Durumu Raporu | Dahildir |
| Teşvik | İzmir | | | İmar Durumu Raporu | Dahildir |
| Ada | 3368 | | | İmar Durumu Raporu | Dahildir |
| Parçaları | YÖNETMELİK | | | İmar Durumu Raporu | Dahildir |

İmar Durumu Raporu, İmar Planı ve İmar Mevzuatına Uygundur. Tasdik Üzerinde.

| | | | |
|------------|----------------------|-----------|--------------------|
| Adı Soyadı | Müstemar ZUMRUT ÖZAK | Büro Şefi | HANİ ÖZAK |
| İmza | <i>[Signature]</i> | İmza | <i>[Signature]</i> |
| Tarih | 24/11/2016 | Tarih | 24/11/2016 |

✓ Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 28.12.2012 tarih, C125:45 no'lu, A Blok için verilmiş 4,253,00 m² ofis ve işyeri, 2.668,00 m² dükkan ve 8537,00 m² ortak alan olmak üzere toplam 15.458,00 m² kapalı alan için, "Yeni yapı" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 28.12.2012 tarih, C125:45-1 no'lu, B Blok için verilmiş 2.223,00 m² dükkan ve 929,00 m² ortak alan olmak üzere toplam 3.152,00 m² kapalı alan için, "Yeni yapı" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 28.12.2012 tarih, C125:45-2 no'lu, C Blok için verilmiş 12.504,0 m² ofis ve işyeri, 2.097,00 m² dükkan ve 12.801,00 m² ortak alan olmak üzere toplam 27.402,00 m² kapalı alan için, "yeni yapı" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 30.04.2013 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 2013 tarih, C04S:08 no'lu, A Blok 1-52 no'lu bağımsız bölümlere ait 4.263,00 m² ofis ve işyeri, 2.668,00 m² dükkan ve 8.533,00 m² ortak alan olmak üzere toplam 15.464,00 m² kapalı alan için, "tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 2013 tarih, C04S:08-1 no'lu, B Blok 1-9 no'lu bağımsız bölümlere ait 2.251,00 m² dükkan ve 894 m² ortak alan olmak üzere toplam 3.145,00 m² kapalı alan için, "tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 2013 tarih, C04S:08-2 no'lu, C Blok 1-8 no'lu bağımsız bölümlere ait 12.470 m² ofis ve işyeri, 2.115,00 m² dükkan ve 12.841,00 m² ortak alan olmak üzere toplam 27.426,00 m² kapalı alan için, "tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 2014 tarih, C8S:29 no'lu, A Blok 25-55 no'lu bağımsız bölümlere ait 4.622,00 m² ofis ve işyeri, 2.359,00 m² dükkan ve 8.640,00 m² ortak alan olmak üzere toplam 15.621,00 m² kapalı alan için, "tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 2014 tarih, C8S:29-1 no'lu, B Blok 1-11 no'lu bağımsız bölümlere ait 2.228,00 m² dükkan ve 873,00 m² ortak alan olmak üzere toplam 3.101,00 m² kapalı alan için, "Tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 13.05.2014 tarih, C8S:29-2 no'lu, C Blok 1-8 no'lu bağımsız bölümlere ait 12.470,00 m² ofis ve işyeri, 2.115 m² dükkan ve 12.841,00 m² ortak alan olmak üzere toplam 27.426,00 m² kapalı alan için, "tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 25.03.2014 tarihli 46.035,06 m² kapalı alan için hazırlanmış "Onaylı Mimari Projesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 22.10.2014 tarih, 14/570 no'lu, A Blok için verilmiş 6.981 m² ofis ve işyeri, 8.640 m² garaj alanı olmak üzere toplam 15.621 m² kapalı alan için, "tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 22.10.2014 tarih, 14/571 no'lu, B Blok için verilmiş 2.228 m² ofis ve işyeri, 873 m² merdiven alanı olmak üzere toplam 3.101,00 m² kapalı alan için, "tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaza ait 22.10.2014 tarih, 14/572 no'lu, C Blok için verilmiş 14.472,00 m² ofis ve işyeri, 12.951,00 m² merdiven alanı olmak üzere toplam 27.423,00 m² kapalı alan için, "tadilat" amaçlı hazırlanmış "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Özet Tablo

| Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No | Veriliş Nedeni | Alanı (m ²) | Açıklama |
|---|----------------|-------------------------|--|
| Yapı Ruhsatı - 28.12.2012/ C125:45-2 | Yeni Yapı | 27.402,00 | C Blok için |
| Yapı Ruhsatı - 28.12.2012/C125:45-1 | Yeni Yapı | 3.152,00 | B Blok için |
| Yapı Ruhsatı - 28.12.2012/C125:45 | Yeni Yapı | 15.458,00 | A Blok için |
| Onaylı Mimari Proje- 30.04.2013 | Yeni Yapı | - | A, B, C Bloklar için |
| Yapı Ruhsatı - 02.04.2013/C04S:08 | Tadilat | 15.464,00 | A Blok 1-52 No'lu Bağımsız Bölüm için |
| Yapı Ruhsatı - 02.04.2013/C04S:08-2 | Tadilat | 27.426,00 | C Blok 1-8 No'lu Bağımsız Bölüm için |
| Yapı Ruhsatı - 02.04.2013/C04S:08-1 | Tadilat | 3.145,00 | B Blok 1-9 No'lu Bağımsız Bölüm için |
| Onaylı Mimari Proje- 25.03.2014 | Tadilat | 46.035,06 | - |
| Yapı Ruhsatı - 13.05.2014/C8S:29-2 | Tadilat | 27.426,00 | C Blok 1-8 No'lu Bağımsız Bölüm için |
| Yapı Ruhsatı - 13.05.2014/C8S:29-1 | Tadilat | 3.101,00 | B Blok 1-11 No'lu Bağımsız Bölüm için |
| Yapı Ruhsatı - 13.05.2014/C8S:29 | Tadilat | 15.621,00 | A Blok 25-55 No'lu Bağımsız Bölüm için |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi- 22.10.2014/ 14/572 | Tadilat | 27.423,00 | C Blok için |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi - 22.10.2014/ 14/571 | Tadilat | 3.101,00 | B Blok için |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi – 22.10.2014/ 14/570 | Tadilat | 15.621,00 | A Blok için |

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup projenin denetimi; Oruçreis Mahallesi, Tekstilkent Cad, Tekstilkent Sitesi, A22, B Blok, No:10A, İç Kapı No:101 Esenler/İstanbul adresinde faaliyet gösteren İda Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı 3394 ada, 1 no'lu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin açık adresi: Ataşehir Bulvarı, No:1, Barbaros Mahallesi, Ataşehir / İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; İstanbul-Ankara istikametinde İstanbul Çevreyolu /Çamlıca Bağlantısı üzerinde ilerlenirken sol tarafta İstanbul Finans Merkezi görüldükten sonraki ilk sağdan çıkılır. Yaklaşık 650 m sonra sağa dönülerek İhlamur Bulvarı'na varılır. İhlamur Bulvarı'na girildikten yaklaşık 350 m sonra Gelincik Sokak yönünde sola dönülür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Bulvar 216 AVM, Gelincik Sokak üzerinde yaklaşık 220 m sonra sağ tarafta konumlanmaktadır.

Konu taşınmazların konumlandığı bölge, barındırdığı yeni ve nitelikli projeler ile ön plana çıkan Ataşehir'in batı kısmıdır. Bölgede çok sayıda, 2000'li yıllarda inşa edilmiş, nitelikli ve güvenli konut ve karma işlevli projeler mevcuttur. Kentplus, Uphill Court, Varyap Meridian, Deluxia Palace, Ağaoğlu My Prestige, Ağaoğlu Moontown, Ağaoğlu Starland, Metropol İstanbul bölgede inşa edilen konut ve karma işlevli projelere örnek olarak gösterilebilir. Ayrıca konu taşınmazların yakın çevresinde Varyap Meridian Business, Ağaoğlu My Office, Palladium Tower gibi ofis nitelikli üniteleri barındıran projeler ile Ülker Sport Arena, Kent Çarşı AVM, Ataşehir İlçe Emniyet Müdürlüğü ve Sheraton Ataşehir gibi önemli yapılar bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar, 2019 yılında hayata geçmesi öngörülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne de oldukça yakın konumdadır.

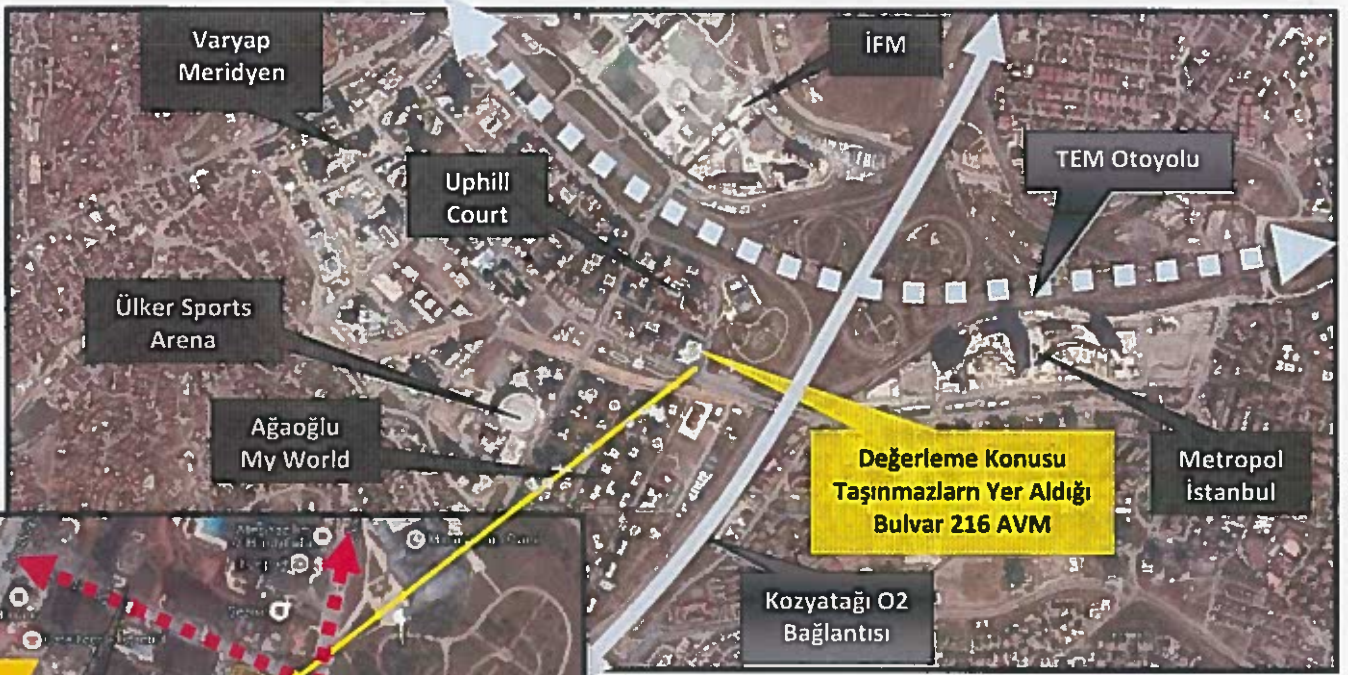
Konu taşınmazlar, D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na olan yakınlığı sayesinde ulaşım açısından oldukça avantajlı durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Bulvar 216 AVM, Batı Ataşehir bölgesindeki en hareketli akslardan olan Ataşehir Bulvarı'na yaklaşık 85 m uzunluğunda cepheye sahiptir. Bu sayede reklam kabiliyeti oldukça yüksektir. Taşınmazların konumlu olduğu Bulvar 216 AVM üzerinde, Opet tarafından kullanılan ofis alanları yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 3394 ada, 1 no'lu parsel, yamuk formunda bir geometrik şekle sahip olup eğimli bir topografyaya sahiptir.

Değerleme konusu parselin, mevcutta kuzey cephesinde Gelincik Sokak'a, güney cephesinde ise Ataşehir Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır. Parselin doğu cephesi Mor Zambak Sokak'a, batı cephesi ise Gelin Sokak'a cephelidir. Söz konusu parselin görünürlüğü, erişilebilirliği ve reklam kabiliyeti yüksektir.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

| Yer | Mesafe (km) |
|-----------------------------|-------------|
| TEM Otoyolu | ~1,0 |
| D-100 Karayolu | ~2,6 |
| Yenisahra Metro İstasyonu | ~3,0 |
| Kozyatağı Metro İstasyonu | ~3,0 |
| Kozyatağı Kavşağı | ~3,8 |
| Boğaziçi Köprüsü | ~10,0 |
| Fatih Sultan Mehmet Köprüsü | ~18,0 |
| Sabiha Gökçen Havaalanı | ~27,0 |



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3394 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan, "A Blok 6 Kat, B Blok 2 Kat, C Blok 8 Kattan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerindeki 43 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 8 bodrum kat+ zemin kat+ 4 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 14 kattan oluşmakta olup 46.035,06 m² toplam inşaat alanına sahiptir. Söz konusu yapının 13.05.2014 tarihli yapı ruhsatlarına göre toplam alanı ise 46.150,00 m² dir.

-31.00, -27.80, -24.60, -21.40, -18.20 kotlarında otopark alanı, -15.00 kotunda dükkan ve özel otopark alanı, -9.00, -4.50, 0.00 kotlarında dükkan alanı ve +4.50, +8.00, +11.50, +15.00, +18.50 kotlarında ise değerlendirilmesine dahil olmayan ofis alanı bulunmaktadır. Ana taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup toplam inşaat alanı aşağıdaki gibidir.

| Blok | Katı | Toplam Yapı İnşaat Alanı (m ²) |
|---------------|-----------------|--|
| C Blok | 6. Bodrum | 4.666,43 |
| C Blok | 2-3-4-5. Bodrum | 18.517,69 |
| C Blok | 1. Bodrum | 4.145,80 |
| C Blok | Ara Kat | 93,29 |
| B Blok | Bodrum Kat | 3.100,63 |
| A Blok | Bodrum Kat | 2.761,76 |
| A Blok | Zemin | 1.932,36 |
| A Blok | 1. Kat | 2.353,42 |
| A Blok | 2. Kat | 2.317,26 |
| A Blok | 3. Kat | 2.203,26 |
| A Blok | 4. Kat | 2.091,56 |
| A Blok | Çatı | 1.961,41 |
| Toplam | | 46.144,87 |

| Blok | Kat | Dükkan No | Net Alanı (m ²) |
|------|------------|-----------|-----------------------------|
| A | Bodrum Kat | 1 | 143,95 |
| A | Bodrum Kat | 2 | 41,66 |
| A | Bodrum Kat | 3 | 33,61 |
| A | Bodrum Kat | 4 | 55,59 |
| A | Bodrum Kat | 5 | 37,76 |
| A | Bodrum Kat | 6 | 36,04 |
| A | Bodrum Kat | 7 | 80,62 |
| A | Bodrum Kat | 8 | 50,67 |
| A | Bodrum Kat | 9 | 115,8 |
| A | Bodrum Kat | 10 | 138,3 |
| A | Bodrum Kat | 11 | 107,51 |
| A | Bodrum Kat | 12 | 231,58 |
| A | Bodrum Kat | 13 | 280,74 |
| A | Zemin Kat | 14 | 55 |
| A | Zemin Kat | 15 | 62 |
| A | Zemin Kat | 16 | 115,71 |
| A | Zemin Kat | 17 | 99,4 |
| A | Zemin Kat | 18 | 79,22 |

| Blok | Kat | Dükkan No | Net Alanı (m ²) |
|------|---------------------|-----------|-----------------------------|
| A | Zemin Kat | 19 | 96,26 |
| A | Zemin Kat | 20 | 83,74 |
| A | Zemin Kat | 21 | 198,82 |
| A | Zemin Kat | 22 | 192,15 |
| A | Zemin Kat | 23 | 36,34 |
| A | Zemin Kat | 24 | 41,57 |
| B | Bodrum Kat | 1 | 217,37 |
| B | Bodrum Kat | 2 | 64,23 |
| B | Bodrum Kat | 3 | 67,92 |
| B | Bodrum Kat | 4 | 149,73 |
| B | Bodrum Kat | 5 | 47,32 |
| B | Bodrum Kat | 6 | 158,31 |
| B | Bodrum Kat | 7 | 140,4 |
| B | Bodrum Kat | 8 | 151,15 |
| B | Bodrum Kat | 9 | 853,36 |
| B | Bodrum Kat | 10 | 189,09 |
| B | Zemin Kat | 11 | 96,71 |
| C | 6, 5, 4. Bodrum Kat | 1 | 11444,59 |
| C | 1. Bodrum Kat | 2 | 561,98 |

| Blok | Kat | Dükkan No | Net Alanı (m ²) |
|------|---------------|-----------|-----------------------------|
| C | 1. Bodrum Kat | 3 | 155,36 |
| C | 1. Bodrum Kat | 4 | 165,52 |
| C | 1. Bodrum Kat | 5 | 154,01 |
| C | 1. Bodrum Kat | 6 | 573,88 |
| C | 1. Bodrum Kat | 7 | 1.068,60 |
| C | Zemin Kat | 8 | 52,46 |

| Onaylı Mimari Projeye Göre Bağımsız Bölümlerin Katlara Göre Toplam Net Alan Dağılımları | | | |
|---|---------------------|--------------|---------------------------|
| Blok | Kat Adı | Dükkan Adedi | Büyükük (m ²) |
| A | Zemin Kat | 11 | 1.060,21 |
| A | Bodrum Kat | 13 | 1.353,83 |
| B | Zemin Kat | 1 | 96,71 |
| B | Bodrum Kat | 10 | 2.038,88 |
| C | Zemin Kat | 1 | 52,46 |
| C | 1. Bodrum Kat | 6 | 2.679,35 |
| C | 6, 5, 4. Bodrum Kat | 1 | 11.444,59 |
| Toplam | | 43 | 18.726,03 |

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, 3394 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Bulvar 216 AVM'dir.

Projesine göre -31.00, -27.80, -24.60, -21.40, -18.20 kotları otopark alanı ve ortak alanlardan oluşmaktadır. -15.00 kotu C Blok 1. bodrum katına denk gelmekte olup 5 adet dükkan, 1 adet özel otopark alanı ve ortak alanlardan oluşmaktadır. -9.00 kotu B blok bodrum kat ve C blok zemin kata denk gelmekte olup 11 adet dükkan ve ortak alandan oluşmaktadır. -4.50 kotu A blok bodrum kat ve B blok zemin kata denk gelmekte olup 14 adet dükkan ve ortak alanlardan oluşmaktadır. 0.00 kotu A blok zemin katına denk gelmekte olup 11 adet dükkan ve ortak alanlardan oluşmaktadır. C blok 6-5-4. Katlarda 1 adet özel otopark alanı ve ortak alanlar bulunmaktadır. Üst katlar ise ofis alanıdır.

| 3394 Ada 1 No'lu Parsel Üzerindeki AVM'de Yer Alan 43 Adet Dükkan | |
|---|--|
| Toplam Bina Alanı | 46.144,87 m ² (Onaylı mimari projesine göre toplam yapı inşaat alanı) |
| Yaşı | ~4 |
| İnşaat Tarzı | Betonarme karkas |
| İnşaat Nizamı | Blok nizam |
| Binanın Kat Adedi | 9 kat (8 bodrum kat + zemin kat) (Mimari projesine göre) |
| Dış cephe | Giydirme cephe |
| Elektrik | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | Klima |
| 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

Değerleme konusu taşınmazlar, Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkan, 3 adet asma katlı dükkan ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların birçoğu kiracılar tarafından kullanılmakta olup iç mekanlarının her biri mağazanın kendi ihtiyacına göre dizayn edilmiştir. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş betondur.

| Kat No | Kullanım Amacı | Zemin | Tavan | Doğrama | Aydınlatma |
|-----------------|----------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|--|
| Otopark Katları | Otopark | Sertleştirilmiş beton | Sıva üzeri boya | Alüminyum cam cephe | Floresan armatür |
| Normal Katlar | AVM | Mermer, granit | Metal, alçıpan asma tavan | Alüminyum cam cephe | Spot armatür ve kullanıma uygun dekoratif armatürler |
| Teknik Alanlar | Teknik alan | Karo mozaik | Sıva üzeri boya | Alüminyum cam cephe | Spot armatür |

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Ataşehir ilçesi sınırları dahilinde kalmaktadır.
- Konu parselin mevcutta güney de Ataşehir Bulvarı'na, doğuda Mor Zambak Sokak'a, batıda Gelin Sokak'a ve kuzeyde Gelincik Sokak'a cephesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlara erişim oldukça kolaydır.
- Söz konusu bağımsız bölümler Bulvar 216 AVM 'de yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Bulvar 216 AVM'nin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselin kareye benzer bir geometrik şekli bulunmakta olup parsel eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ticaret, konut kullanımlarının bir arada bulunduğu karma bir bölgede yer almaktadır.

BÖLÜM 6

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

BÖLÜM 6

 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

| GÜÇLÜ YANLAR | ZAYIF YANLAR |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> + Değerlemeye konu taşınmazlar, Batı Ataşehir bölgesinde önemli bir aks olan Ataşehir Bulvarı'na, geçiş cepheye sahip olan bir parsel üzerinde konumlanmıştır. + Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu Bulvar 216 AVM, özellikle Batı Ataşehir bölgesinde, bilinirliği yüksek ve tercih edilen bir alışveriş merkezidir. + Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. | <ul style="list-style-type: none"> - Değerlemeye konu taşınmazlara toplu taşıma ile erişim kısıtlıdır. |
| FIRSATLAR | TEHDİTLER |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Taşınmazlar, bölgede benzerine çok sık rastlanmayan bir konseptte sahip proje içerisinde yer almaktadır. ✓ Değerlemeye konu taşınmazların oluşturduğu Bulvar 216 AVM'de mağaza karması oldukça çeşitlidir. | <ul style="list-style-type: none"> × Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir. × Kur hareketlerinden dolayı AVM'lerde yabancı para birimi bazında yapılan kira sözleşmelerinde kira indirimleri veya kur sabitlemeleri görülmektedir. × Yakın zaman önce faaliyete geçen Watergarden projesinin, konu taşınmazların yer aldığı Bulvar 216 AVM için bir rekabet unsuru haline gelebileceği düşünülmektedir. |

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve yapı değeri için maliyet oluşumu yaklaşımı ile gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri
 Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu | İmar Durumu | Satış Durumu | Alan (m ²) | Satış Fiyatı (TL) | Satış Fiyatı (USD) | Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Birim Satış Fiyatı (USD/m ²) | Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri |
|----------|---|----------------------|--------------|------------------------|-------------------|--------------------|---|--|---|
| 1 | İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan 9.590,36 m ² yüzölçümüne sahip "Merkezi İş Alanı (MIA)" imarlı, E:2.50 yapılaşma şartlarına sahip arsayı İş GYO 2012 yılı içinde 93.220.338 TL bedelle satın almıştır. (Satışın gerçekleştiği önemdeki kurlar; 1 USD: 1,79.-TL, 1 Euro: 2,21.-TL olarak alınmıştır.) | MIA | Satılmış | 9.590,36 | 93.220.338 | 52.078.401 | 9.720,2 | 5.430,3 | - İstanbul Finans Merkezi'nde 2012 yılında satıldığı dikkate alınmış olup konum olarak daha iyidir. + Yüzölçümü daha küçüktür. |
| 2 | Ümraniye Meydan AVM yanında yer alan toplam 23.685 m ² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Ortadoğu Otomotiv Ticaret A.Ş. üzerinde olan 2 adet parsel, Kasım 2012'de Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından KDV hariç 45.395.311,86 USD bedel ile satın alınmıştır. | Ticaret+ Konut Alanı | Satılmış | 23.685 | 131.991.408 | 45.395.311,86 | 5.572,8 | 1.916,6 | - Ümraniye Meydan AVM yanında konum olarak daha kötü konumda olup 2012 yılında satılmıştır. |
| 3 | Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kozyatağı bölgesinde, PTT Hastanesi karşısında konumlu, D-100 Karayolu'na cephesi bulunan, "Ticaret Alanı (T1)" lejandına ve KAKS: 2,07, H _{max} : Serbest yapılaşma şartlarına sahip, net alanı 6.500 m ² olan arsanın 32.000.000 USD bedelle satışa çıktığı ve satışın yaklaşık 4 yıl önce 30.000.000 USD bedelle gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir. (2012 yılı Dolar kuru ortalama 1,80 TL, Euro kuru ortalama 2,21 TL alınmıştır.) | Ticaret Alanı | Satılmış | 6.500 | 54.300.000 | 19.750.000 | 8.353,8 | 3.038,5 | - Kozyatağı PTT Hastanesi karşısında daha kötü konumlu, satış gerçekleşmiş. + D-100 Karayolu'na cephe arsa. |

RAPOR NO: 2016A817

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

31

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu | İmar Durumu | Satış Durumu | Alan (m ²) | Satış Fiyatı (TL) | Satış Fiyatı (USD) | Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Birim Satış Fiyatı (USD/m ²) | Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri |
|----------|---|---------------|--------------|------------------------|-------------------|--------------------|---|--|--|
| 4 | Finans Merkezi bölgesinde konumlu Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait E:2.85 "Ticaret" imarlı 115.433,55 m ² inşaat hakkına sahip, 15.961 m ² alanlı arsanın, 27.02.2013 tarihinde T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260.000 TL bedelle satış işlemi gerçekleştirilmiştir. | Ticaret Alanı | Satıldı | 15.961 | 299.260.000 | 102.730.000 | 18.749,5 | 6.436,3 | +Ticaret imarlı daha yüksek emsale sahiptir. -İstanbul Finans Merkezi'nde satılmış. |
| 5 | Değerleme konusu taşınmazın kısmen yakın konumlu, 3.000 m ² alanlı, "Ticaret Alanı" lejandlı, 14.000 m ² inşaat hakkı bulunan arsanın 13.950.000 USD satılık olduğu öğrenilmiştir. | Ticaret Alanı | Satılık | 3.000 | 49.268.610 | 13.950.000 | 16.422 | 4.650 | - Değerleme konusu taşınmazın göre dezavantajlı konumdadır. |

Kiralık Dükkan Emsalleri

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu | Kira Durumu | Alan (m ²) | Kira Fiyatı (TL/ay) | Kira Fiyatı (USD/ay) | Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay) | Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay) | Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri |
|----------|--|-------------|------------------------|---------------------|----------------------|---|--|---|
| 1 | Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumlu, Novada AVM'ye yakın konumda yer alan, 25 m ² bodrum, 25 m ² zemin kat olmak üzere toplam 50 m ² alandan oluşan dükkanın 2.800 TL/ay bedelle yakın zaman önce kiralandığı öğrenilmiştir. | Kiralanmış | 50 | 2.800 | 791 | 56,0 | 15,8 | - Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. |
| 2 | Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumlu, Novada AVM'ye yakın konumda yer alan, 33 m ² bodrum, 112 m ² zemin kat olmak üzere toplam 145 m ² alandan oluşan dükkanın 3.400 TL/ay bedelle yakın zaman önce kiralandığı öğrenilmiştir. | Kiralanmış | 145 | 3.400 | 961 | 23,4 | 6,6 | - Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu | Kira Durumu | Alan (m ²) | Kira Fiyatı (TL/ay) | Kira Fiyatı (USD/ay) | Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay) | Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay) | Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Ölümü/ Olumsuz Özellikleri |
|----------|---|-------------|------------------------|---------------------|----------------------|---|--|---|
| 3 | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Uphill Court Projesi'nin ticari kısmında, Migros'un üstünde yer alan 160 m ² kapalı alanlı, 200 m ² teras alanı bulunan dükkanın yaklaşık 1 ay önce 35.000 TL bedelle kurumsal bir kiracıya verildiği öğrenilmiştir. Söz konusu dükkanın yaklaşık 100-120 m ² asma tavan yapılabilecek durumda olduğu belirtilmiştir. | Kiralanmış | 160 | 35.000 | 9.892 | 218,8 | 61,8 | + Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumdadır. |
| 4 | Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın konumlu, Cengiz Topel Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 200 m ² alandan oluşan dükkan için 8.000 TL bedelle kiralanmak istendiği öğrenilmiştir. | Kiralık | 200 | 8.000 | 2.261 | 40,0 | 11,3 | - Değerleme konusu taşınmazlara göre reklam kabiliyeti daha düşüktür. |

RAPOR NO: 2016A817

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
33

✓ Satılık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede boş arsa arzı yok denecek kadar azdır. Bölgede son arsa satışlarının İstanbul Finans Merkezi sınırları içerisinde gerçekleştiği söylenebilir. Söz konusu taşınmazlara yakın konumdaki satışlara bakıldığında, bu satışların daha çok geçmiş yıllarda gerçekleştiği görülmektedir. Bu satışlar dikkate alındığında, konu taşınmazların konumlandığı parselin birim satış bedelinin 9.500-11.000 TL/m² seviyelerinde olabileceği düşünülmüştür.

| | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | | |
|--------------------------------|---|------------------------------------|-------|--------|--------|--------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | 9.720 | 5.572 | 8.353 | 18.749 | 16.442 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler | Pazarlık Payı | 0% | 0% | 0% | 0% | -20% |
| | Mülkiyet Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Satış Koşulları | 0% | 0% | 5% | 0% | 0% |
| | Ruhsata Sahip Olma Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Piyasa Koşulları | 20% | 20% | 20% | 0% | 0% |
| Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler | Lokasyon | -10% | 5% | 10% | -20% | 3% |
| | Yapılaşma Hakkı | -10% | 10% | -5% | -15% | 8% |
| | Yüz Ölçümü | 8% | 20% | 3% | 0% | -5% |
| | Fiziksel Özellikleri | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Yasal Özellikleri | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Düzeltilmiş Değer | | 10.264 | 9.027 | 11.367 | 12.187 | 13.943 |

✓ Kiralık Dükkan Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme çalışması kapsamında, taşınmazlara yakın konumlu AVM'lerin kira değeri araştırmalarının yanında, emsal tablosunda yer alan tipteki dükkanlar da incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, AVM içerisinde olmasa da çarşı konseptinde bir arada bulunan nitelikli ve reklam kabiliyeti yüksek ticari birimler incelenmiştir. Taşınmazların birim kira değerlerinin, Bulvar 216 AVM içerisindeki konumu, alanı, reklam kabiliyeti ve teras kullanımı bulunup bulunmamasında göre değiştiği gözlemlenmiştir.

| | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | |
|---|---|------------------------------------|--------|--------|--------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay) | 56 | 23,4 | 218,8 | 40 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler | Pazarlık Payı | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Mülkiyet Durumu | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Satış Koşulları | 50% | 50% | 0% | 0% |
| | Yenileme Masrafları | 40% | 50% | 0% | 40% |
| | Piyasa Koşulları | 30% | 50% | 0% | 50% |
| Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler | Lokasyon | 50% | 50% | 0% | 50% |
| | Yapılaşma Hakkı | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Yüz Ölçümü | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Fiziksel Özellikleri | 0% | 10% | 0% | 12% |
| | Yasal Özellikleri | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Reklam kabiliyeti | 0% | 50% | 0% | 50% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay) | | 229,30 | 165,80 | 218,80 | 178,10 |

30.11.2016 TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak, 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu arsaya değer takdir edilirken;

- Parselin, bölgenin en bilinen aksı olan Ataşehir Bulvar'ına cepheli olması,
- Üzerinde nitelikli proje bulundurması,
- Yüksek erişilebilirliğe ve reklam kabiliyetine sahip olması,
- Taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselde değer takdir edilirken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdirini aşağıdaki gibi yapmıştır.

| ARSA DEĞERİ | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Parsel No | Arsa Yüz ölçümü (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Arsa Değeri (TL) |
| 3394 Ada 1 No'lu Parsel | 5.873,50 | 10.000 | 58.735.000,00 |
| TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL) | | | 58.735.000 TL |
| TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD) | | | 16.600.249 USD |
| ÖZAK GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL) | | | 41.114.500 TL |
| ÖZAK GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (USD) | | | 11.620.174 USD |
| TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL) | | | 41.110.000 TL |
| TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD) | | | 11.620.000 USD |

* Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 3394 ada, 1 no'lu parsel üzerinde konu taşınmazlar haricinde ofis alanları da bulunmaktadır. Yukarıdaki tabloda "Özak GYO hissesine düşen arsa değeri" ifadesi, değerlemeye konu taşınmazların arsa payları dikkate alınarak hesaplanan arsa değeridir.

30.11.2016 TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak, 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

| ARSA DEĞERİ | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Parsel No | Arsa Yüz ölçümü (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Arsa Değeri (TL) |
| 3394 Ada 1 No'lu Parsel | 5.873,50 | 10.000 | 58.735.000,00 |
| TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL) | | | 58.735.000 TL |
| TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD) | | | 16.600.249 USD |
| ÖZAK GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL) | | | 41.114.500 TL |
| ÖZAK GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (USD) | | | 11.620.174 USD |
| TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL) | | | 41.110.000 TL |
| TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD) | | | 11.620.000 USD |

| MALİYET DAĞILIMI TABLOSU | | | | | |
|---|--|--|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Yapılar | Yapı İnşaat m ² Birim Maliyeti (TL) | Yapı Toplam Kapalı Alanı (m ²) | Toplam İnşaat Maliyeti (TL) | Yıpranma oranı (%) | Bina Değeri (TL) |
| AVM | 1.800 | 11.471,86 | 20.649.348 | 4% | 19.823.374 |
| Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak) | 700 | 15.029,49 | 10.520.643 | 4% | 10.099.817 |
| TOPLAM BİNA DEĞERİ | | | | | 29.923.191 TL |
| ARSA DEĞERİ | | | | | 41.110.000 TL |
| TOPLAM MALİYET DEĞERİ | | | | | 71.030.000 TL |
| TOPLAM MALİYET DEĞERİ | | | | | 20.080.000 USD |

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Taşınmazlara değer takdir edilirken gerçekleşmiş olan kiralama verileri ve piyasa araştırmalarımız dikkate alınmıştır. Taşınmazların değer tespiti için gelir indirgeme analizi yaklaşımı 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.

Değerleme çalışması kapsamında bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlendirme konu taşınmazların oluşturduğu ve değerlendirme tarihi itibarıyla faal halde bulunan Bulvar 216 AVM için nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazların brüt ve kiralanabilir alanları onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmıştır. Zemin altındaki otopark, sığınak gibi ortak alanların değerlendirme konusu taşınmazlara ait olan kısmının hesabı ise ofislerinde dahil olduğu toplam inşaat alanının, AVM alanına oranlanması ile bulunmuştur. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların oluşturduğu Bulvar 216 AVM'nin fonksiyon bazında alansal dağılımları aşağıdaki gibidir.

| Alansal Dağılım | Alan (m ²) | Oran (%) |
|----------------------------|------------------------|-------------|
| AVM Alanı | 11.471,86 | 43,3% |
| Sığınak ve depo | 335,88 | 1,3% |
| Otopark | 14.693,61 | 55,4% |
| Toplam İnşaat Alanı | 26.501,35 | 100% |

- Konu AVM'nin kira sözleşmeleri incelendiğinde, 2016 yılı ortalama kira bedeli 20 USD/m²/ay olarak belirtildiği ancak kira düzenlemeleri ile gerçekleşen kira bedelinin yaklaşık 13 USD/m²/ay olarak gerçekleştiği görülmüştür. 2017 yılında ise bu düzenlemelerin iyileşeceği ve sözleşme bedellerine yaklaşarak 15,50 USD/m²/ay şeklinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. 2020 yılına kadar iyileşmelerin süreceği ve 2020 yılında 19,50 USD/m²/ay ortalama ulaşarak devam eden yıllarda %3 oranında

artacağı kabul edilmiştir. Kira artış oranı mevcut piyasa gerçekleştirmelerine göre ortalama alınarak belirlenmiştir.

- Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2017 yılı için %85 ve 2020 yılı itibari ile %98 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kioks&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranı %7 olarak alınmıştır.
- Her yıl takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık %1,5'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi 2017 yılı için 45.938 USD olarak hesaplanmış ve bu değer diğer yıllarda %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Bina sigorta bedeli 2017 yılı için 22.697 USD olarak hesaplanmış ve bu değer diğer yıllarda %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır ve rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak, 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı % 10,25 alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2045 vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvil oranı olan 5,56 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi buna göre değerlendirilmiştir.

| AVM | 2016 |
|---|-----------|
| Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²) | 23.745,99 |
| Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay) (2017) | 15,50 |
| İşletme Gideri Birim Değeri (USD/m ² /ay) | 3,50 |
| Kira Artış Oranı (2020 yılı sonrası) | 3,0% |
| Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kioks, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer) | 7,0% |
| Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı | 85% |
| Enflasyon Oranı | 3,0% |
| Yenileme Maliyeti Oranı | 1,5% |
| Kapitalizasyon Oranı | 7,5% |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| BULVAR 216 AVRUPA NAKİT AKIŞLARI | 30/12/2016 | 30/12/2017 | 30/12/2018 | 30/12/2019 | 30/12/2020 | 30/12/2021 | 30/12/2022 | 30/12/2023 | 30/12/2024 | 30/12/2025 | 30/12/2026 | 30/12/2027 |
|--|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Yükler | | | | | | | | | | | | |
| Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Mağaza Alanı (m ²) | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 | 23.745,99 |
| Doluluk Oranı | 0% | 85% | 90% | 95% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% |
| Aylık Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay) | 0 | 15,50 | 17,00 | 18,50 | 19,50 | 20,09 | 20,69 | 21,31 | 21,95 | 22,61 | 23,28 | 23,98 |
| Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri | 0 | 3.754.241 | 4.359.764 | 5.008.029 | 5.445.430 | 5.608.793 | 5.777.057 | 5.950.369 | 6.128.880 | 6.312.746 | 6.502.129 | 6.697.193 |
| Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer) (USD) | 0 | 262.797 | 305.183 | 350.562 | 381.180 | 392.616 | 404.394 | 416.526 | 429.022 | 441.892 | 455.149 | 468.803 |
| TOPLAM POTANSİYEL GELİMLER | 0 | 4.017.038 | 4.664.947 | 5.358.591 | 5.826.611 | 6.001.409 | 6.181.451 | 6.366.895 | 6.557.902 | 6.754.639 | 6.957.278 | 7.165.996 |
| Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Giderleri Birim Değeri (USD/m ² /ay) | 0 | 3,50 | 3,61 | 3,71 | 3,82 | 3,94 | 4,06 | 4,18 | 4,30 | 4,43 | 4,57 | 4,70 |
| Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Giderleri (USD) | 0 | -997.332 | -1.027.252 | -1.058.069 | -1.089.811 | -1.122.505 | -1.156.181 | -1.190.866 | -1.226.592 | -1.263.390 | -1.301.292 | -1.340.330 |
| Kiraçardan Toplanan Giderler (USD) | 0 | -720.572 | -873.164 | -899.359 | -926.339 | -954.130 | -982.754 | -1.012.236 | -1.042.603 | -1.073.881 | -1.106.098 | -1.139.281 |
| İşletme Tarafindan Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Giderleri (USD) | 0 | -276.760 | -354.088 | -458.710 | -564.472 | -688.376 | -833.427 | -998.630 | -1.183.989 | -1.389.508 | -1.615.194 | -1.868.050 |
| Bina Sigortası (USD) | 0 | -22.697 | -23.378 | -24.079 | -24.801 | -25.545 | -26.312 | -27.101 | -27.914 | -28.751 | -29.614 | -30.502 |
| Emlak Vergisi (USD) | 0 | -45.938 | -47.316 | -48.736 | -50.198 | -51.704 | -53.255 | -54.853 | -56.498 | -58.193 | -59.939 | -61.737 |
| Yenileme Maliyeti (USD) | 0 | -112.852 | -116.238 | -119.725 | -123.317 | -127.016 | -130.827 | -134.752 | -138.794 | -142.958 | -147.247 | -151.664 |
| TOPLAM İŞLETME GİDERİ | 0 | -458.247 | -541.020 | -631.250 | -731.788 | -839.641 | -955.821 | -1.081.335 | -1.217.195 | -1.363.411 | -1.519.993 | -1.688.953 |
| NET İŞLETME GELİRLERİ | 0 | 3.558.791 | 4.123.928 | 5.007.341 | 5.464.823 | 5.628.768 | 5.797.631 | 5.971.560 | 6.150.706 | 6.335.228 | 6.525.284 | 6.721.043 |
| Dönem Sonu Değeri | 7,50% | | | | | | | | | | | |
| NET NAKİT AKIŞLARI | 0 | 3.558.791 | 4.123.928 | 5.007.341 | 5.464.823 | 5.628.768 | 5.797.631 | 5.971.560 | 6.150.706 | 6.335.228 | 6.525.284 | 6.721.043 |
| NET NAKİT AKIŞI | 0 | 3.558.791 | 4.123.928 | 5.007.341 | 5.464.823 | 5.628.768 | 5.797.631 | 5.971.560 | 6.150.706 | 6.335.228 | 6.525.284 | 6.721.043 |

| Değerleme Tablosu | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 5,56% | 5,56% |
| Risk Primi | 4,44% | 4,94% |
| İndirgeme Oranı | 10,00% | 10,50% |
| Toplam Bugünkü Değer (USD) | 66.731.512 | 65.578.666 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 235.682.356 | 231.610.733 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD) | 66.730.000 | 65.580.000 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL) | 235.680.000 | 231.610.000 |



GAYRİMENKUL DEĞERLEME

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016A817

*GİZLİDİR
38

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme çalışmasında proje geliştirme analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamı aynı yapıda konumlu olup alışveriş merkezinin bütünü oluşturmaktadır. Bu nedenle taşınmazların tamamının oluşturduğu alışveriş merkezi dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında arsa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve yapı değeri tespiti için maliyet oluşumu yaklaşımı ile taşınmazların toplam değerinin tespiti için ise gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak taşınmazların toplam pazar değer tespiti yapılmıştır.

| Yöntem | USD | TL |
|--|------------|-------------|
| Emsal Karşılaştırma+ Maliyet Oluşumu Yaklaşımı | 20.080.000 | 71.030.000 |
| Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi | 65.580.000 | 231.610.000 |

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin oluşturduğu alışveriş merkezinin mevcutta faal halde olması ve alışveriş merkezi için birim kira değeri ile nakit akımında kullanılan diğer tüm değerlerin sağlıklı pazar araştırması sonuçlarına dayanmasından dolayı taşınmazların gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan pazar değeri 231.610.000.-TL (ikiyüzotuzbirmilyonaltıyüzonbin.-Türk Lirası) 65.580.000.-USD (Altmışbeşmilyonbeşyüzseksenbin.-USD) 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 Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, TEDAŞ lehine 99 yıllığına 0.01 TL bedel karşılığında kira şerhi sözleşmesi vardır. (19.04.2013 tarih, 8207 yevmiye no.*

** Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 4. (Değişik:RG-8/9/2013-28759) maddesine göre bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, ari su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri katlar alanına dahil edilmez. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana parsel üzerinde trafo alanı tesis edilmiş olup Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır. İlgili şerhlerin söz konusu taşınmazların değerine etki etmeyeceği düşünülmektedir.*

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

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gerekli İzinler İle Mimari Proje Ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazların 25.03.2014 tarihli "Mimari Projesi" 13.12.2014 tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 22.10.2014 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Taşınmazların inşaatı onaylı mimari projesine uygun olarak yapılmıştır. Taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olmakla birlikte kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamışlardır.

- ✓ 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 parsel, 1/1.000 ölçekli 22.06.2011 tarihli, "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreasyon Alanı ve Muhtelif Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı", 1/1.000 ölçekli 02.12.2011 tarihli, "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreasyon Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği", 1/1.000 ölçekli 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tarihli, "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" ve 1/1.000 ölçekli 13.03.2012 tarihli, "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Ticaret Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Mevcutta konu taşınmazlar imar planındaki lejandına uygun amaçla kullanılmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda değerlendirme 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 Gerekliliklerinin 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; 25.03.2014 tarihli "Mimari Projesi" 13.12.2014 tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 22.10.2014 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

Taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olmakla birlikte kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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 m² 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 değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 8****SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**231.610.000.-TL****(İkiyüzotuzbirmilyonaltıyüzonbin.-Türk Lirası)****30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)****273.299.800.-TL****(İkiyüzetmişüçmilyonikiyüzdoksandokuzbinsekizyüz.- 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
Delal EKİNCİ, Mustafa HASDEMİR

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı (405347)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

RAPOR NO: 2016A817

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

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

*GİZLİDİR

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35 44

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

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

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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