

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Rapor Tarihi:**  
30.12.2016

**Rapor No:**  
2016A818

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

**BAĞCILAR'DA 26 ADET  
BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**BAĞCILAR / İSTANBUL**

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016A818 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

**Sertifika No : FS 509685**

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

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

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

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

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

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

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b> | Bağlar Mah., Osman Paşa Caddesi, No:95, Güneşli, Bağcılar/İSTANBUL  |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>   | Mevcut durumda bir kısmı faal durumda olan ofis ve dükkan hacimleri.  |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>      | Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıt bilgilerine raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde ayrıntılı şekilde yer verilmiştir.  |
| <b>İMAR DURUMU</b>               | Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3138 ada, 12 no'lu parsel 15.09.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir. <ul style="list-style-type: none"><li>• KAKS: 2,0'dir.</li><li>• Hmax: Serbest'tir.</li><li>• Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.</li><li>• Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin yaklaşık 105 m<sup>2</sup> alanı "Metro İstasyonu Alanı"nda kalmaktadır.</li></ul> |

**30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)****122.600.000-TL**  
**(Yüzyirmikimilyonaltıyüzbin.-TL)****30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)****144.668.000.-TL**  
**(Yüzkırkdörtmilyonaltıyüzaltmışsekizbin.-TürkLirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa 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**  
**Semih ERCAN**

|  |  |
|--|--|
| <b>Ece ÇALIŞKAN VURAL</b><br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405347) | <b>Ozan KOLCUOĞLU</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 402293) |
|--|--|

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016  
\*GİZLİDİR

## İÇİNDEKİLER

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BÖLÜM 1</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....  | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>BÖLÜM 2</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI</b> .....   | <b>10</b> |
| 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        |
| <b>BÖLÜM 3</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b> .....  | <b>13</b> |
| 3.1 Demografik Veriler .....   | 13        |
| 3.2 Ekonomik Veriler .....   | 14        |
| <b>BÖLÜM 4</b> .....   | <b>17</b> |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....   | <b>17</b> |
| 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.....  | 19        |
| 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        |
| <b>BÖLÜM 5</b> .....   | <b>24</b> |
| <b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ</b> .....  | <b>24</b> |
| 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....   | 24        |
| 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....   | 25        |
| 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....   | 26        |
| 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Özellikleri.....   | 27        |
| 5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....  | 27        |
| <b>BÖLÜM 6</b> .....   | <b>29</b> |
| <b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....   | <b>29</b> |
| 6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....  | 29        |
| 6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....   | 29        |
| 6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri.....                           | 29        |
| 6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi .....   | 37        |
| 6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi .....  | 37        |
| 6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi .....  | 37        |
| 6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi .....   | 38        |
| 6.2.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....   | 38        |
| 6.2.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....   | 38        |
| 6.2.6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....   | 38        |

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



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**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, 2016A818 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıda bilgileri verilen gayrimenkullerin 30.12.2016 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

| İli  | : İstanbul   |                       |                      |   |
|--|--|-----------------------|----------------------|---|
| İlçesi   | : Bağcılar   |                       |                      |   |
| Köyü   | :  |                       |                      |   |
| Mahallesi                                      | : Kirazlı  |                       |                      |   |
| Mevkii   | : -  |                       |                      |   |
| Pafta No.                                      | : -  |                       |                      |   |
| Ada No.  | : 3138   |                       |                      |   |
| Parsel No.                                     | : 12   |                       |                      |   |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | : 6.586,09   |                       |                      |   |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği                     | : 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası |                       |                      |   |
| Kat  | Bağımsız Bölüm No  | Bağ. Bölümün Niteliği | Bağ. Bölüm Arsa Payı | Maliki – Hissesi                              |
| Zemin  | 1  | Restaurant            | 485/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| Zemin  | 2  | Konfeksiyon Atölyesi  | 157/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| Zemin  | 3  | Konfeksiyon Atölyesi  | 610/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| Zemin  | 4  | Konfeksiyon Atölyesi  | 98/6586              | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| Zemin  | 5  | Konfeksiyon Atölyesi  | 105/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 1. Normal Kat                                  | 6  | Konfeksiyon Atölyesi  | 155/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 1. Normal Kat                                  | 7  | Konfeksiyon Atölyesi  | 163/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 1. Normal Kat                                  | 8  | Konfeksiyon Atölyesi  | 285/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 1. Normal Kat                                  | 9  | Konfeksiyon Atölyesi  | 818/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 2. Normal Kat                                  | 10   | Konfeksiyon Atölyesi  | 210/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 2. Normal Kat                                  | 11   | Konfeksiyon Atölyesi  | 160/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 2. Normal Kat                                  | 12   | Konfeksiyon Atölyesi  | 365/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 3. Normal Kat                                  | 13   | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 3. Normal Kat                                  | 14   | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Kat           | Bağımsız Bölüm No | Bağ. Bölümün Niteliği | Bağ. Bölüm Arsa Payı | Maliki – Hissesi                              |
|---------------|-------------------|-----------------------|----------------------|---|
| 4. Normal Kat | 15                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 4. Normal Kat | 16                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 5. Normal Kat | 17                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 5. Normal Kat | 18                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 6. Normal Kat | 19                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 6. Normal Kat | 20                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 7. Normal Kat | 21                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 7. Normal Kat | 22                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 8. Normal Kat | 23                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 8. Normal Kat | 24                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 9. Normal Kat | 25                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 9. Normal Kat | 26                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |

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

### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.11.2016 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 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 değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı'na 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 2

# DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 2

### 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. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yöntemi kullanılmıştır.

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada 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 bilmeseyse 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, piyasada 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 piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 2.2 Değer Tanımları

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

#### 2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

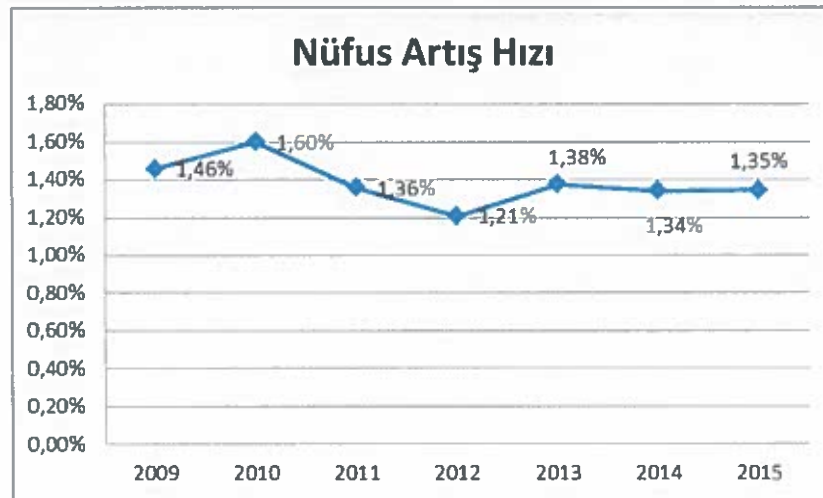
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

#### 3.1 Demografik Veriler

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

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

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



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

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

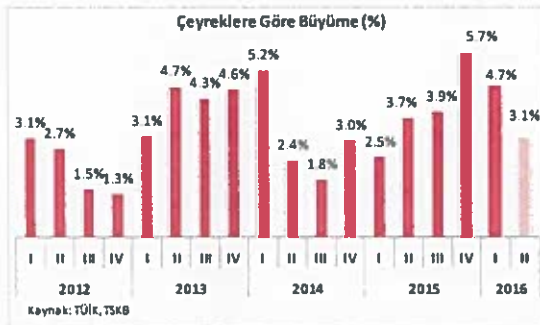
| İl       | Nüfus      |
|----------|------------|
| İstanbul | 14.657.434 |
| Ankara   | 5.270.575  |
| İzmir    | 4.168.415  |
| Bursa    | 2.842.547  |
| Antalya  | 2.288.456  |

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

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

### 3.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

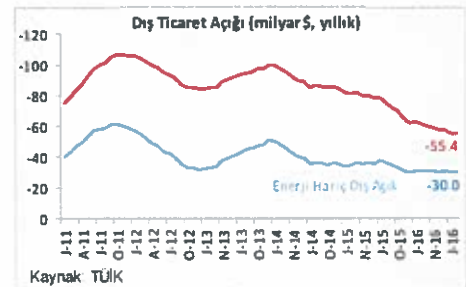
Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan 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 artıracağını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

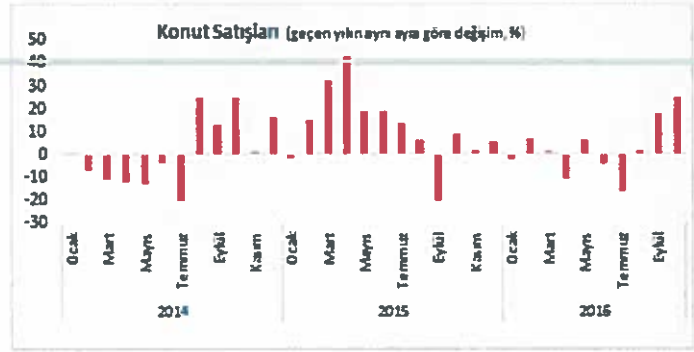
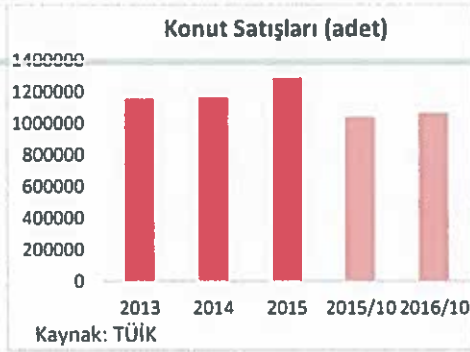
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 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.



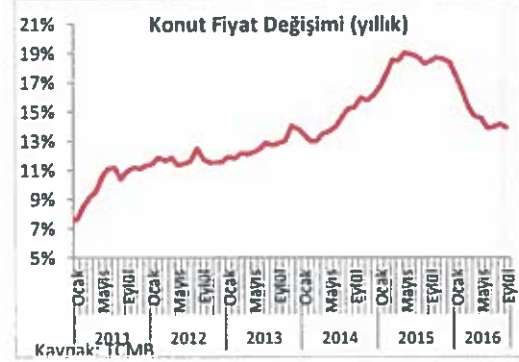
<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Yabancılara konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 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 724m'n Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345m'n Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 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                      | : Bağcılar   |                       |                      |   |
| Köyü                        | :  |                       |                      |   |
| Mahallesi                   | : Kirazlı  |                       |                      |   |
| Mevkii                      | : -  |                       |                      |   |
| Pafta No.                   | : -  |                       |                      |   |
| Ada No.                     | : 3138   |                       |                      |   |
| Parsel No.                  | : 12   |                       |                      |   |
| Ana Gayrimenkulün Yüzölçümü | : 6.586,09 m <sup>2</sup>                                    |                       |                      |   |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği  | : 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası |                       |                      |   |
| Kat                         | Bağımsız Bölüm No  | Bağ. Bölümün Niteliği | Bağ. Bölüm Arsa Payı | Maliki – Hissesi                              |
| Zemin                       | 1  | Restaurant            | 485/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| Zemin                       | 2  | Konfeksiyon Atölyesi  | 157/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| Zemin                       | 3  | Konfeksiyon Atölyesi  | 610/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| Zemin                       | 4  | Konfeksiyon Atölyesi  | 98/6586              | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| Zemin                       | 5  | Konfeksiyon Atölyesi  | 105/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 1. Normal Kat               | 6  | Konfeksiyon Atölyesi  | 155/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 1. Normal Kat               | 7  | Konfeksiyon Atölyesi  | 163/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 1. Normal Kat               | 8  | Konfeksiyon Atölyesi  | 285/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 1. Normal Kat               | 9  | Konfeksiyon Atölyesi  | 818/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 2. Normal Kat               | 10   | Konfeksiyon Atölyesi  | 210/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 2. Normal Kat               | 11   | Konfeksiyon Atölyesi  | 160/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 2. Normal Kat               | 12   | Konfeksiyon Atölyesi  | 365/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 3. Normal Kat               | 13   | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 3. Normal Kat               | 14   | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 4. Normal Kat               | 15   | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 4. Normal Kat               | 16   | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 5. Normal Kat               | 17   | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 5. Normal Kat               | 18   | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

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

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

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

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



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Kat           | Bağımsız Bölüm No | Bağ. Bölümün Niteliği | Bağ. Bölüm Arsa Payı | Maliki – Hissesi                              |
|---------------|-------------------|-----------------------|----------------------|---|
| 6. Normal Kat | 19                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 6. Normal Kat | 20                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 7. Normal Kat | 21                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 7. Normal Kat | 22                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 8. Normal Kat | 23                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 8. Normal Kat | 24                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 9. Normal Kat | 25                | Konfeksiyon Atölyesi  | 230/6586             | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam |
| 9. Normal Kat | 26                | Konfeksiyon Atölyesi  | 195/6586             | 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, Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nde 04.11.2016 tarih, saat 14:30 itibarıyla yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre;

#### Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken;

##### Beyanlar Hanesi'nde;

- Yönetim Planı: 10/01/2011 (13.01.2011 tarih ve 823 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (14.12.2011 tarih ve 23707 yevmiye no ile)

##### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde;

- M: Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1.114 m<sup>2</sup> kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine irtifak hakkı (11.10.2005 tarih ve 17162 yevmiye no ile)\*

##### Şerhler Hanesi'nde;

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1. TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi) (17.03.2010 tarih ve 5080 yevmiye no ile)\*

*\* 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, enerji iletim hattı 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.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

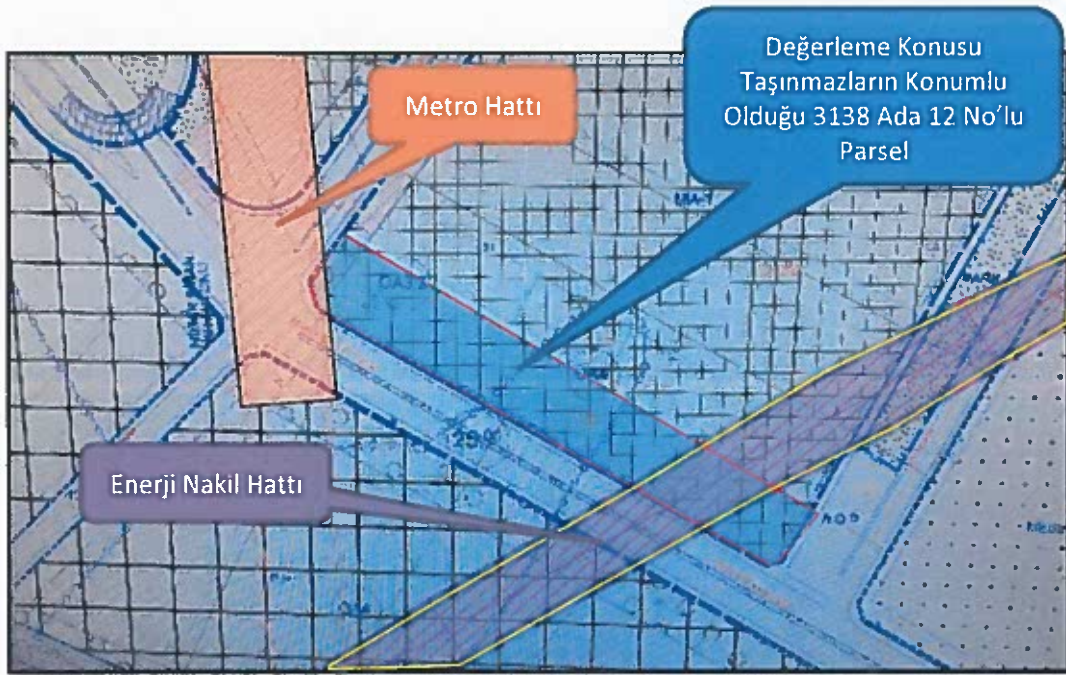
İstanbul ili, Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım ve terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 04.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3138 ada, 12 no'lu parsel, 15.09.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

- KAKS: 2,0'dir.
- Hmax: Serbest'tir.
- Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3138 ada, 12 no'lu parselin yaklaşık 105 m<sup>2</sup> alanı "Metro İstasyonu Alanı"nda kalmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu parselden "Enerji Nakil Hattı" geçmektedir. Parsel üzerinde yapılacak herhangi bir işlem için ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir.



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

T.C.  
BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 99368494-310.05-E 1130563  
Konu : Yazılı İmar Durumu Verilmesi

21.10.2016

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

İKİTİLLİ 05B MAH., PORTALL PLAZA No: 10/18, BAŞAKŞEHİR-İSTANBUL

İlgi: 20/10/2016 tarihli ve 1129999 sayılı yazınız.

Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, 3138 ada, 12 sayılı taşınmazın imar durumu ilgilendikçe yazılı ile Müdürlüğünüzden talep edilmektedir.

Bağlar Mahallesi, 3138 ada, 12 parsel sayılı taşınmaz, 13.09.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İktisadi Atıkçı Metro Hattı Planında bahçe mesafeleri içerisinde KAKS 2.00 yapılaşma oranlarında Merkezi İş Alanında (MİA-1) kalmakta olup, metro inşaatı nedeniyle etkilenmektedir. Söz konusu parsel Enerji Nakil Hatlarında etkilenmekte olup, ilgili kumandan (BEDAŞ) gerekli alınmadan infaa belirlenemez.

Bilgilerinize rica ederim.



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Kuruluşu ve İşletmesi için Gayrimenkul Değerleme Kurumları Kanunu ile düzenlenmiştir. Kurumun faaliyetleri için Bakanlar Kurulu tarafından 11/2016 sayılı karar ile 173110AC7463 sayılı belge ile izin verilmiştir.



İletişim Bilgileri: TSKB  
Özpak Mah. Karşı Cad. No: 1 Kat: 10 Bağcılar-İSTANBUL  
Telefon: 3124 441 75 22 | Faks: 3124 441 75 22  
e-posta: iletisim@tskb.com.tr

İlgili  
Özellikler

1/1



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- ✓ Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 10.11.2003 tarih, 2003/8208, no'lu, 25.515,00 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş "Onaylı Mimari Proje" tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait bila tarih, 2009/1153 no'lu, 26.322,20 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş "Onaylı Mimari Proje" tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 24.11.2009 tarih, 2009/4057 no'lu, 26.699,62 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş "Onaylı Mimari Proje" tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 18.02.2004 tarih, 2004623 no'lu, 25.515,00 m<sup>2</sup> alanı kapsayan tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 15.09.2004 tarih, 20045088 no'lu, 25.515,00 m<sup>2</sup> alanı kapsayan tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait bila tarih, 20095057 no'lu, 26.322,20 m<sup>2</sup> alanı kapsayan tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 19.08.2010 tarih, E328 no'lu, 26.700,00 m<sup>2</sup> alanı kapsayan tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 13.05.2011 tarih, A002 no'lu, 26.700,00 m<sup>2</sup> alanı kapsayan tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" tespit edilmiştir.
- **Özet tablo**

| Mimari Projeler   |                        |                |
|---|------------------------|----------------|
| Belge-Tarih   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Nedeni |
| 10.11.2003 tarih, 2003/8208 no'lu "Onaylı Mimari Proje" | 25.515,00              | -              |
| Bila tarih, 2009/1153 no'lu "Onaylı Mimari Proje"       | 26.322,20              | -              |
| 24.11.2009 tarih, 2009/4057 "Onaylı Mimari Proje"       | 26.699,62              | -              |

| Yapı Ruhsatları                                    |                        |                |
|--|------------------------|----------------|
| Belge-Tarih  | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Nedeni |
| 18.02.2004 tarih ve 2004623 no'lu, "Yapı Ruhsatı"  | 25.515,00              | -              |
| 15.09.2004 tarih ve 20045088 no'lu, "Yapı Ruhsatı" | 25.515,00              | -              |
| Bila tarih ve 20095057 no'lu, "Yapı Ruhsatı"       | 26.322,20              | Tadilat        |
| 19.08.2010 tarih ve E328 no'lu, "Yapı Ruhsatı"     | 26.700,00              | Tadilat        |

| Yapı Kullanma İzin Belgesi                                  |                        |                |
|---|------------------------|----------------|
| Belge-Tarih   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Nedeni |
| 13.05.2011 tarih ve A002 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" | 26.700,00              | Tadilat        |

*\* Son tarihli yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde görülen inşaat alanı ile bu belgelere esas olan onaylı mimari projede görülen inşaat alanı farklılığının, alanın yuvarlatılmasından kaynaklandığı düşünülmektedir.*

### ✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetim işlerini aşağıda belirtilen yapı denetim şirketlerine yaptırmıştır;

- Kirazlı Mahallesi, M. Bey Caddesi, 145/3 Bağcılar/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Park Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Kirazlı Mahallesi, M. Bey Caddesi, 26/2 Bağcılar/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Bayındır Yapı Denetim Ltd. Şti. 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 konumlu olduğu 3138 ada 12 no'lu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

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

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin açık adresi: Bağlar Mah., Osman Paşa Caddesi, No: 95, Güneşli, Bağcılar/İSTANBUL.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; D-100 Karayolu'nda İstanbul-Edirne istikametinde devam edilirken Çobançeşme Kavşağı'nda Mahmutbey Atatürk Havalimanı Bağlantı Yolu'na dahil olunur. Güneşli kavşağına kadar bu yolda yaklaşık 3,5 km seyredilir. Güneşli Kavşağı'nda Mimar Sinan Caddesi'ne dahil olunur ve yaklaşık 500 m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu İş İstanbul 34 projesine ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede, gerek Atatürk Havalimanı'na yakınlık, gerek TEM Otoyolu'na yakınlık gerekse de Basın Ekspres Yolu'na yakınlık neticesinde, düşük katlı niteliksiz konut ve sanayi yapılaşmalarının yerini nitelikli konut ve ticari ünitelerin olduğu projelere bıraktığı gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede Divan G Plus Residence, Ve Güneşli konut projesi, Wyndham İstanbul, Güneşli Park Gardenya gibi projelerin yanı sıra, birçok outlet tekstil mağazaları, sanayi yapılaşmaları bulunmaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, İstanbul'un önemli akslarından olan Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 3138 ada, 12 no'lu parselin, Mimar Sinan Caddesi'ne yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır. Bu sayede söz konusu parsel ve üzerindeki yapının reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

| Yer                   | Mesafe (km) |
|-----------------------|-------------|
| Basın Ekspres Yolu    | ~1,9        |
| TEM Otoyolu           | ~4,8        |
| D-100 Karayolu        | ~5,4        |
| Atatürk Havalimanı    | ~6,8        |
| Kuzey Marmara Otoyolu | ~25,0       |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Bağcılar ilçesinde, 3138 ada, 12 no'lu parsel üzerinde konumlu, iş İstanbul 34 projesi dahilinde bulunan 26 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina 3 adet bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Söz konusu bina A, B, D ve E bloklarından oluşmaktadır. Bina bünyesinde kullanıcı ihtiyaçlarına göre kiralama işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu ana gayrimenkul tek bir kütle halinde bulunan 4 bloktan oluşmaktadır. Bloklar arasında geçiş bulunmaktadır. Söz konusu binada A blok; 3 bodrum kat, zemin kat, 9 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. A Blok bünyesinde ofis hacimlerinin yanı sıra konfeksiyon atölyesi olarak kullanılan bölümler de bulunmaktadır.

B Blok ve D Blok; 3 bodrum kat, zemin kat, 3 adet normal kat ve teras katından oluşmaktadır. B Blok bünyesinde ofis hacimlerinin yanı sıra konfeksiyon atölyesi ve laboratuvar olarak kullanılan bölümler de bulunmaktadır.

E Blok ise 3 adet bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binada bulunan bodrum katlarda, otopark, depolama ve yemekhane amaçlı kullanılan alanlar bulunmaktadır. Söz konusu alanlar incelenen onaylı mimari projede ortak alan olarak gösterilmiştir.

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün girişi Osman Paşa Caddesi'nden sağlanmaktadır. Binanın zemin katında yer alan "dükkan" nitelikli alanın, bina girişinden bağımsız giriş kapısı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün kat bazında alansal dağılımı ile konu taşınmazların konumlu olduğu katlar ve sahip olduğu net alanlar gösteren tablolar aşağıda yer almaktadır.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Kat No        | Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------------------|
| 3. Bodrum Kat | 1.825,16               |
| 2. Bodrum Kat | 5.315,90               |
| 1. Bodrum Kat | 4.132,36               |
| Zemin Kat     | 3.013,04               |
| 1. Normal Kat | 2.972,00               |
| 2. Normal Kat | 2.972,00               |
| 3. Normal Kat | 1.313,00               |
| 4. Normal Kat | 830,00                 |
| 5. Normal Kat | 830,00                 |
| 6. Normal Kat | 830,00                 |
| 7. Normal Kat | 830,00                 |
| 8. Normal Kat | 830,00                 |
| 9. Normal Kat | 830,00                 |
| Çatı Katı     | 176,16                 |
| <b>TOPLAM</b> | <b>26.699,62</b>       |

| Kat           | Bağımsız Bölüm No | Bağımsız Bölümlerin Net Alanları (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-------------------|--|
| Zemin         | 1                 | 483,53   |
| Zemin         | 2                 | 277,12   |
| Zemin         | 3                 | 1127,63  |
| Zemin         | 4                 | 181,54   |
| Zemin         | 5                 | 201,36   |
| 1 Normal Kat  | 6                 | 735,61   |
| 1. Normal Kat | 7                 | 287,68   |
| 1. Normal Kat | 8                 | 489,02   |
| 1. Normal Kat | 9                 | 1374,92  |
| 2. Normal Kat | 10                | 325,81   |
| 2. Normal Kat | 11                | 287,68   |
| 2. Normal Kat | 12                | 699,84   |
| 3. Normal Kat | 13                | 325,81   |
| 3. Normal Kat | 14                | 315,00   |
| 4. Normal Kat | 15                | 325,81   |
| 4. Normal Kat | 16                | 315,00   |
| 5. Normal Kat | 17                | 325,81   |
| 5. Normal Kat | 18                | 315,00   |
| 6. Normal Kat | 19                | 325,81   |
| 6. Normal Kat | 20                | 315,00   |
| 7. Normal Kat | 21                | 325,81   |
| 7. Normal Kat | 22                | 315,00   |
| 8. Normal Kat | 23                | 325,81   |
| 8. Normal Kat | 24                | 315,00   |
| 9. Normal Kat | 25                | 325,81   |
| 9. Normal Kat | 26                | 315,00   |

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar nitelikli inşaat malzemeleri kullanılarak inşa edilmiş olup bakımlı durumdadır. Konu taşınmazların konumlandığı yapı, ofis projesi olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının dış cephesi cam giydirme şeklindedir.

| 3138 ada 12 no'lu parsel üzerinde konumlu ana gayrimenkul |   |
|---|---|
| Toplam Bina Alanı   | 26.700,00 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut duruma göre), |
| Yaşı  | ~ 5 (Yapı kullanma izin belgesine göre)                 |
| İnşaat Tarzı  | Betonarme   |
| İnşaat Nizamı   | Ayrık nizam   |
| Binanın Kat Adedi   | 9   |
| Dış cephe   | Cam Kaplama   |
| Elektrik  | Şebeke  |
| Isıtma Sistemi  | Doğalgazlı kalorifer                                    |
| Su  | Şebeke  |
| Kanalizasyon  | Şebeke  |
| Asansör   | Mevcut  |
| Havalandırma Sistemi                                      | Mevcut  |
| Yangın Merdiveni  | Mevcut  |
| Yangın Söndürme Sistemi                                   | Mevcut  |

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan yemekhane-depo amaçlı kullanılan bölümlerin zemin kaplamaları karo seramik, ıslak hacim kaplamaları da sermamikdir. Ayrıca kullanıma uygun iç bölümlendirmeler yapılmış olan bağımsız bölümler ise ofis, laboratuvar olarak kullanılmaktadır. Aydınlatmaları floresan armatürdür.

Ofis-mağaza amaçlı kullanılan idari hacimlerin ise zeminleri kısmen karo seramik-kısmen laminat parkedir. Aydınlatmaları spot armatürler ile sağlanmaktadır.

| Kullanım Amacı | Zemin                                     | Tavan                                    | Aydınlatma                                   |
|----------------|---|--|--|
| Depo-Yemekhane | Kısmen beton, kısmen karo seramik         | Kısmen asma tavan, kısmen standart tavan | Kısmen floresan armatür, kısmen spot armatür |
| Ofis           | Kısmen karo seramik, kısmen laminat parke | Asma Tavan                               | Kısmen floresan armatür, kısmen spot armatür |
| Mağaza         | Kısmen karo seramik, kısmen laminat parke | Asma Tavan                               | Kısmen floresan armatür, kısmen spot armatür |

Değer takdirinde taşınmazların yukarıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

### 5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3138 ada, 12 no'lu parsel Mimar Sinan Caddesi'ne yaklaşık 200 m cepheli olup parselin bu yol üzerinden reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.
- Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir.
- Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralama ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel dikdörtgen bir geometrik forma sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu İş İstanbul 34 projesi 24 saat güvenlidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bakımlı olduğu gözlemlenmiştir.



## BÖLÜM 6

# TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 6

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

#### 6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

| GÜÇLÜ YANLAR   | ZAYIF YANLAR   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un önemli akslarından biri olan Basın Ekspres Yolu'na oldukça yakın konumdadır.</li> <li>+ Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark bulunmaktadır.</li> <li>+ Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin Mimar Sinan Caddesi'ne yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu 3138 ada, 12 no'lu parselden enerji nakil hattı geçmekte ve ileritangi bir çalışma yapılması durumunda ilgili kurumun görüşünün alınması gerekmektedir.</li> </ul>  |
| FIRSATLAR  | TEHDİTLER  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, son dönemde, yatırımcılar tarafından tercih edilirliliğini arttırmıştır.</li> <li>✓ Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede, sanayi yapıları ve mevcut boş arsalar nitelikli projelere dönüştürülmektedir.</li> <li>✓ Parselin yakınında metro durağı bulunmakta olup bağımsız bölümlerin tercih edilirliliğini, ulaşımını ve değerini olumlu yönde etkilemektedir.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.</li> <li>* Bölgedeki kiralama USD/Euro bazlı gerçekleşmekte olup kurların değışkenlik göstermesi ile kiralamalarda olumsuzluklar yaşanabilmektedir.</li> </ul> |

#### 6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında taşınmazların değer takdiri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı 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 Ofis Emsalleri:

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/<br>Konumu   | Kullanım Şekli | Kira Durumu | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış Bedeli (TL) | Satış Bedeli (USD) | Birim Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Birim Satış Bedeli (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri   |
|----------|--|----------------|-------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|--|---|--|
| 1        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 55 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip ofisin 400.000 TL bedelle yaklaşık 5 ay önce satış gördüğü bilgisi edinilmiştir. | Ofis           | Satılmış    | 55                          | 400.000           | 113.052            | 7.273                                      | 2.055                                       | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandırılmıştır.                          |
| 2        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 80 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip ofisin 600.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.           | Ofis           | Satılık     | 80                          | 600.000           | 169.578            | 7.500                                      | 2.120                                       | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandırılmıştır.<br>- Natamam durumdadır. |
| 3        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 156 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip ofisin 1.300.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.        | Ofis           | Satılık     | 156                         | 1.300.000         | 367.418            | 8.333                                      | 2.355                                       | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandırılmıştır.<br>- Natamam durumdadır. |
| 4        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, proje içerisinde konumlu 70 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip ofisin 440.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.                  | Ofis           | Satılık     | 70                          | 440.000           | 124.582            | 6.286                                      | 1.780                                       | + Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.<br>- Taşınmazlara kıyasla oldukça dezavantajlı konumdadır.                            |

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

30

X

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Kiralık Ofis Emsalleri:

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu  | Kullanım Şekli | Durumu     | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Kira Bedeli (TL) | Kira Bedeli (USD) | Birim Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Birim Kira Bedeli (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri  |
|----------|---|----------------|------------|-----------------------------|------------------|-------------------|---|--|---|
| 1        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 55 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip ofisin 2.000 TL/ay bedelle yaklaşık 5 ay önce kiralanmış olduğu bilgisi edinilmiştir. | Ofis           | Kiralanmış | 55                          | 2.000            | 565               | 36,36                                     | 10,78                                      | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandır.   |
| 2        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 80 m <sup>2</sup> kapalı alanı olan ofisin 2.000 TL/ay bedelle kiralık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.  | Ofis           | Kiralık    | 80                          | 2.000            | 565               | 25,00                                     | 7,07                                       | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>+ Değerleme konusu taşınmazla kıyasla daha niteliksiz malzemelerden yapılmıştır.  |
| 3        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polat İş Merkezi'nde konumlu, 400 m <sup>2</sup> kapalı alanı olan ofisin 8.000 TL/ay bedelle kiralık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.                 | Ofis           | Kiralık    | 400                         | 8.000            | 2.261             | 20,00                                     | 5,65                                       | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>+ Değerleme konusu taşınmazla kıyasla oldukça avantajlı konumdadır.<br>- Bulunduğu projenin söz konusu taşınmazlara kıyasla reklam kabiliyeti düşüktür. |
| 4        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 55 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip ofisin 1.700 TL/ay bedelle kiralık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.               | Ofis           | Kiralık    | 55                          | 1.700            | 480               | 30,91                                     | 8,74                                       | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandır.   |

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

31

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Satılık Dükkan Emsalleri:

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/<br>Konumu  | Kullanım Şekli | Satış Durumu | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış Bedeli (TL) | Satış Bedeli (USD) | Birim Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Birim Satış Bedeli (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri   |
|----------|---|----------------|--------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|--|---|--|
| 1        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Bahçelievler-Yenibosna Mahallesi'nde Basın Ekspres Yolu üzerinde konumlanmış İst West projesinde yer alan dükkanların büyüklüklerinin 59 m <sup>2</sup> ile 434 m <sup>2</sup> arasında değiştiği ve dükkanların kiracı kullanımında iken satıldığı bilgisi edinilmiştir. 54 m <sup>2</sup> 'si asma kat, 380 m <sup>2</sup> 'si zemin kat olmak üzere toplamda 434 m <sup>2</sup> alandan oluşan dükkanın 4.000.000 TL bedel ile satıldığı öğrenilmiştir. | Dükkan         | Satılmış     | 434                         | 4.000.000         | 1.130.518          | 9.217                                      | 2.605                                       | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandırılmıştır.<br>+ Reklam kabiliyeti daha yüksektir.   |
| 3        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 366 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 1.350.000 USD bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.  | Dükkan         | Satılık      | 366                         | 4.767.930         | 1.350.000          | 13.027                                     | 3.689                                       | + Taşınmazlara oldukça yakın, ancak daha avantajlı konumda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandırılmıştır.<br>+ Natamam durumdadır.<br>+ Düz giriş kullanılmaktadır.<br>+ Ön cephede konumlandırılmıştır.     |
| 3        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 704 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 2.600.000 USD bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.  | Dükkan         | Satılık      | 704                         | 9.182.680         | 2.600.000          | 13.044                                     | 3.693                                       | + Taşınmazlara oldukça yakın, ancak daha avantajlı konumda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandırılmıştır.<br>+ Natamam durumdadır.<br>+ Düz giriş kullanılmaktadır.<br>- Projenin avlu kısmına cephelelidir. |

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

32



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu   | Kullanım Şekli | Satış Durumu | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış Bedeli (TL) | Satış Bedeli (USD) | Birim Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Birim Satış Bedeli (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri   |
|----------|---|----------------|--------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|--|---|--|
| 4        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ve Güneşli projesinde konumlu 320 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 3.840.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir. | Dükkan         | Satılık      | 320                         | 3.840.000         | 1.085.298          | 12.000                                     | 3.392                                       | + Taşınmazlara oldukça yakın, taşınmazlarla aynı caddede üzerinde yer almaktadır.<br>+ Yeni yapılan proje içerisinde konumlandır.<br>+ Düz giriş kullanımlı, ön cephedeki dükkanlıdır. |

## Kiralık Dükkan Emsalleri:

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu   | Kullanım Şekli | Durumu  | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Kıra Bedeli (TL) | Kıra Bedeli (USD) | Birim Kıra Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Birim Kıra Bedeli (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri   |
|----------|--|----------------|---------|-----------------------------|------------------|-------------------|---|--|--|
| 1        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 520 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 15.000 USD/ay bedelle kiralık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir. | Dükkan         | Kiralık | 520                         | 52.977           | 15.000            | 101,88                                    | 28,85                                      | + Taşınmazlara oldukça yakın, ancak daha avantajlı konumda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandır.<br>+ Natamam durumdadır.<br>+ Düz giriş kullanımlıdır.<br>- Projenin dış kısmına cephelidir. |

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

33



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Emsal No | Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu   | Kullanım Şekli | Durumu  | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Kira Bedeli (TL) | Kira Bedeli (USD) | Birim Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Birim Kira Bedeli (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri   |
|----------|--|----------------|---------|-----------------------------|------------------|-------------------|---|--|--|
| 2        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu 60 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 2.400 USD/ay bedelle kiralık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.             | Dükkan         | Kiralık | 60                          | 8.492            | 2.400             | 141,53                                    | 40,00                                      | + Taşınmazlara oldukça yakın, ancak daha avantajlı konumda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandır.<br>+ Natamam durumdadır.<br>+ Düz giriş kullanılmaktadır.<br>- Projenin avlu kısmına cephelidir. |
| 3        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, müstakil kullanımlı 650 m <sup>2</sup> kapalı alanı olan dükkanın 40.000 TL/ay bedelle kiralık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.                         | Dükkan         | Kiralık | 650                         | 40.000           | 11.305            | 61,54                                     | 17,39                                      | + Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır.<br>- Bina oldukça bakımsız durumdadır.  |
| 4        | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Divan G Plus projesinde konumlu, asma katlı 147 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 6.500 TL/ay bedelle kiralık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir. | Dükkan         | Kiralık | 147                         | 6.500            | 1.837             | 44,22                                     | 17,50                                      | + Taşınmazlara oldukça yakın, ancak daha avantajlı konumda yer almaktadır.<br>+ Nitelikli proje içerisinde konumlandır.<br>- Projenin dış kısmına cephelidir.  |

## ✓ Ofis Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, değerlendirme konusu taşınmazların birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir. Söz konusu ofis hacimlerine ilişkin yaklaşık birim satış değerinin 1.850-2.100 USD/m<sup>2</sup> aralığında olduğu yaklaşık birim kira değerinin ise 9-12 USD/m<sup>2</sup>/ay aralığında olduğu düşünülmektedir.

## Satılık Ofis Emsalleri İçin Düzeltme Tablosu:

|  |                         | KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                                 |                                    |              |              |              |
|--|-------------------------|---|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|  |                         | Karşılaştırılan Etmenler                              | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |              |              |              |
|  |                         |   | 1                                  | 2            | 3            | 4            |
|  |                         | <b>Birim Satış Fiyatı (USD/m<sup>2</sup>)</b>         | <b>2.055</b>                       | <b>2.120</b> | <b>2.355</b> | <b>1.780</b> |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Pazarlık Payı           | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
|  | Mülkiyet Durumu         | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
|  | Satış Koşulları         | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
|  | Yenileme Masrafları     | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
|  | Piyasa Koşulları        | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler  | Lokasyon                | -10%  | -10%                               | -10%         | 5%           |              |
|  | Bina Yaşı / Kalitesi    | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
|  | Bulunduğu Kat / Manzara | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
|  | Kullanım Alanı          | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
|  | Konfor Koşulları        | 0%  | 0%                                 | 0%           | 0%           |              |
|  |                         | <b>Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m<sup>2</sup>/ay)</b> | <b>1.850</b>                       | <b>1.908</b> | <b>2.120</b> | <b>1.869</b> |

## Kiralık Ofis Emsalleri İçin Düzeltme Tablosu:

|  |                         | KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                                 |                                    |             |             |             |
|--|-------------------------|---|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|  |                         | Karşılaştırılan Etmenler                              | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |             |             |             |
|  |                         |   | 1                                  | 2           | 3           | 4           |
|  |                         | <b>Birim Kira Fiyatı (USD/m<sup>2</sup>)</b>          | <b>10,28</b>                       | <b>7,07</b> | <b>5,65</b> | <b>8,74</b> |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Pazarlık Payı           | 0%  | 0%                                 | 0%          | 0%          |             |
|  | Mülkiyet Durumu         | 0%  | 0%                                 | 0%          | 0%          |             |
|  | Satış Koşulları         | 0%  | 0%                                 | 0%          | 0%          |             |
|  | Yenileme Masrafları     | 0%  | 0%                                 | 0%          | 0%          |             |
|  | Piyasa Koşulları        | 0%  | 0%                                 | 0%          | 0%          |             |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler  | Lokasyon                | 0%  | 10%                                | 25%         | 0%          |             |
|  | Bina Yaşı / Kalitesi    | 5%  | 15%                                | -5%         | 5%          |             |
|  | Bulunduğu Kat / Manzara | 0%  | 0%                                 | 0%          | 0%          |             |
|  | Kullanım Alanı          | 0%  | 0%                                 | 15%         | 0%          |             |
|  | Konfor Koşulları        | 0%  | 0%                                 | 0%          | 0%          |             |
|  |                         | <b>Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m<sup>2</sup>/ay)</b> | <b>11</b>                          | <b>9</b>    | <b>8</b>    | <b>9</b>    |

## ✓ Dükkan Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu 1 no'lu bağımsız bölümün yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki dükkan alanlarının daha çok yaya sirkülasyonunun daha yoğun olduğu lokasyonlarda tercih edilmesi sebebiyle, bir ofis binasının zemin katında yer alıyor olması da değerlendirildiğinde değerlendirme konusu 1 no'lu bağımsız bölümün yaklaşık birim satış değerinin 4.000 USD/m<sup>2</sup> mertebelerinde olacağı, yaklaşık birim kira değerinin ise 23-28 USD/m<sup>2</sup>/ay aralığında olacağı düşünülmektedir.

Satılık Dükkan Emsalleri İçin Düzeltme Tablosu:

|                                |   | KARŞILAŞTIRMA TABLOSU    |                                    |              |              |   |
|--------------------------------|---|--------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|---|
|                                |   | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |              |              |   |
|                                |   |                          | 1                                  | 2            | 3            | 4 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler | Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )              | 2.605                    | 3.689                              | 3.693        | 3.392        |   |
|                                | Pazarlık Payı   | 0%                       | 0%                                 | 0%           | 0%           |   |
|                                | Mülkiyet Durumu                                       | 0%                       | 0%                                 | 0%           | 0%           |   |
|                                | Satış Koşulları                                       |                          | 0%                                 | 0%           | 0%           |   |
|                                | Yenileme Masrafları                                   | 0%                       | 0%                                 | 0%           | 0%           |   |
|                                | Piyasa Koşulları                                      | 15%                      | 0%                                 | 0%           | 0%           |   |
| Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler   | Lokasyon  | -5%                      | -5%                                | -5%          | 5%           |   |
|                                | Bina Yaşı / Kalitesi                                  | 0%                       | 0%                                 | 0%           | 0%           |   |
|                                | Bulunduğu Kat / Manzara                               | 0%                       | 0%                                 | 0%           | 0%           |   |
|                                | Kullanım Alanı  | 0%                       | 0%                                 | 0%           | -10%         |   |
|                                | Konfor Koşulları                                      | 0%                       | 0%                                 | 0%           | 0%           |   |
|                                | <b>Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m<sup>2</sup>/ay)</b> | <b>2.846</b>             | <b>3.504</b>                       | <b>3.509</b> | <b>3.222</b> |   |

Kiralık Dükkan Emsalleri İçin Düzeltme Tablosu:

|                                |   | KARŞILAŞTIRMA TABLOSU    |                                    |           |           |   |
|--------------------------------|---|--------------------------|------------------------------------|-----------|-----------|---|
|                                |   | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |           |           |   |
|                                |   |                          | 1                                  | 2         | 3         | 4 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler | Birim Kira Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )               | 28,85                    | 40,00                              | 17,39     | 12,50     |   |
|                                | Pazarlık Payı   | 0%                       | 0%                                 | 0%        | 0%        |   |
|                                | Mülkiyet Durumu                                       | 0%                       | 0%                                 | 0%        | 0%        |   |
|                                | Satış Koşulları                                       | 0%                       | 0%                                 | 0%        | 10%       |   |
|                                | Yenileme Masrafları                                   | 0%                       | 0%                                 | 0%        | 0%        |   |
|                                | Piyasa Koşulları                                      | 0%                       | 0%                                 | 0%        | 0%        |   |
| Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler   | Lokasyon  | 0%                       | 0%                                 | 25%       | 0%        |   |
|                                | Bina Yaşı / Kalitesi                                  | 0%                       | 0%                                 | 0%        | 0%        |   |
|                                | Bulunduğu Kat / Manzara                               | 0%                       | 0%                                 | 0%        | 20%       |   |
|                                | Kullanım Alanı  | 0%                       | -25%                               | 0%        | 0%        |   |
|                                | Konfor Koşulları                                      | 0%                       | 0%                                 | 0%        | 10%       |   |
|                                | <b>Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m<sup>2</sup>/ay)</b> | <b>29</b>                | <b>30</b>                          | <b>22</b> | <b>18</b> |   |

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların tamamının, İş İstanbul tesisini oluşturuyor olması,
- Taşınmazların çevresinin yapılaşma durumu, taşınmazların konumlu olduğu binanın görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Değerleme konusu taşınmazların bakımlı durumda olması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara değer takdir edilirken, 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 | Nitelik  | Alanı (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Birim Değeri (USD/m <sup>2</sup> ) | Değeri (USD)       |
|---|--------|--|-------------------------|---|--------------------|
| 3138  | 12     | 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası | 26.700,00               | 1.300   | 34.710.000         |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>          |        |  |                         | USD   | <b>34.710.000</b>  |
| <b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b> |        |  |                         | USD   | <b>34.710.000</b>  |
| <b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b> |        |  |                         | TL  | <b>122.600.000</b> |

*\* Değerleme konusu 26 adet bağımsız bölüm, İş İstanbul adı verilen ve fiziksel olarak tek küttleden oluşan, zemin katında dükkan niteliği de bulunan bir ofis binasının tamamını oluşturmaktadır. Söz konusu binada, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanları olan otopark, yemekhane vb. alanlar da bulunmaktadır. Değer takdiri, ortak alanlar da dahil olmak üzere, değerlemeye konu taşınmazların oluşturmuş olduğu yapının tamamı dikkate alınarak yapılmıştır. Yapının tamamı dikkate alındığında, emsal tablolarında belirtilen birim satış değerleri göz önünde bulundurulur bina paçal değerine ulaşılmıştır.*

#### 6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı analizi kullanılmamıştır.

#### 6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı analizi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

##### 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.

- Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

**Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 55 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan ofisin 400.000 TL bedelle satış görmüş olduğu 2.000 TL/ay bedelle ile kiralandığı bilgisi edinilmiştir.

**Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 2.000 TL / Ay / 400.000 TL = 0,06**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 300 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan dükkanın 1.150.000 TL bedelle satış görebileceği 6.000 TL/ay bedelle ile kiralandığı bilgisi edinilmiştir.

**Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 6.000 TL / Ay / 1.150.000 TL = 0,062**

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre ofis kira değerlerinin; taşınmazların niteliğine göre 9-12 USD/m<sup>2</sup>/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 kabul edilmiştir. Dükkan kira

değerlerinin ise 23-28 USD/m<sup>2</sup>/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

| Ada/Parsel                                  | Nitelik  | Kıralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Aylık Kira Değeri (USD) | Yıllık Kira Değeri (USD) | Cap. Rate (%) | Değeri (USD)       |
|---|--|--------------------------------------|---|-------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|
| 3138 Ada 12 No'lu Parsel                    | 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası | 26.700,00                            | 6,50  | 173.550                 | 2.082.600                | 6,0%          | 34.710.000         |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>          |  |                                      |   |                         | <b>USD</b>               |               | <b>34.710.000</b>  |
| <b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b> |  |                                      |   |                         | <b>USD</b>               |               | <b>34.710.000</b>  |
| <b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b> |  |                                      |   |                         | <b>TL</b>                |               | <b>122.600.000</b> |

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

### 6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

Değerleme çalışmasında nakit akımları analizi kullanılmamıştır.

### 6.2.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda 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 uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Merkezi İş Alanı" amaçlı kullanımınıdır.

### 6.2.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamı aynı binada konumlu olup binanın bütünü oluşturmaktadır. Bu nedenle taşınmazların tamamının oluşturduğu bina dikkate alınarak değer takdiri 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 değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.



**BÖLÜM 7**

**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

## BÖLÜM 7

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yöntem                          | TL          |
|---------------------------------|-------------|
| Emsal Karşılaştırma             | 122.600.000 |
| Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı | 122.600.000 |

Rapor sonuç değeri olarak; bölgede satış işlemlerine daha sık rastlanması ve edinilen verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan **122.600.000-TL (Yüzyirmiikimilyonaltıyüzbin.-TL)** 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 üzerinde müştereken; 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1. TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi) (17.03.2010 tarih ve 5080 yevmiye no ile)

*\* 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 ve enerji nakit hattı alanı tesis edilmiş olup Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır. İlgili şerhlerin söz konusu taşınmazların değerine etki etmeyeceği düşünülmektedir.*

*Taşınmazlar üzerindeki irtifak hakları, TEK kurumunun rutin uygulamasıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

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

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş  
Taşınmazlara ilişkin imar arşiv dosyası, Bağcılar Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre taşınmazların tamamını kapsayan 13.05.2011 tarih, A002 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.  
24.11.2009 tarihli, kat irtifakına esas "Onaylı Mimari Proje" ise Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamladığı görülmüştür.

- ✓ **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, 15.09.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

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

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durum alanları ve yasal evraklarında yer alan kapalı alan bilgileri birbirine uyumludur. Taşınmazların tamamı 13.05.2011 tarih ve A002 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" kapsamında bulunmakta olup kat mülkiyetine geçiş yaparak yasal sürecini 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda;  |   |                           | 8%  |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar 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 bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokaga 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 taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

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

**122.600.000-TL**  
**(Yüzyirmiikimilyonaltıyüzbin.-TL)**

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

**144.668.000.-TL**  
**(Yüzkırkdörtmilyonaltıyüzaltmışsekizbin.-TürkLirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa 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  
Semih ERCAN

|  |  |
|--|--|
| <b>Ece ÇALIŞKAN VURAL</b><br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405347) | <b>Ozan KOLCUOĞLU</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 402293) |
|--|--|

RAPOR NO: 2016A818

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

43



## BÖLÜM 9

### EKLER

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

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