

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Rapor Tarihi:**  
30.12.2016

**Rapor No:**  
2016A822

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

**GÖKTÜRK  
MAHALLESİ'NDE  
1 ADET ARSA**

**EYÜP / İSTANBUL**

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016A822 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**

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

<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>	Göktürk Mahallesi, Kumluğecit Mevkii, Kumluğecit Sokak, 963 no'lu parsel, Eyüp/İSTANBUL
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>	Bir kısım üzerinde metruk durumda iki adet bina ve sera alanları yer alan, diğer kısımları doğal bitki örtüsü ile kaplı 1 adet parsel
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıt bilgisi, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgisi, raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

**30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)****64.390.000-TL****(Altmışdörtmilyonüçyüzdoksanbin.-TürkLirası)****30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)****75.980.200.- TL****(Yetmişbeşmilyondokuzyüzseksenbinikiyüz.-Türk Lirası)**

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

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Ayşegül GÖKŞEN****Doğuşcan İGDIR**  
**Değerleme Uzmanı (404244)****Ozan KOLCUOĞLU**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)**

RAPOR NO: 2016A822

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

2

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b> .....	<b>6</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4 Değerleme Tarihi.....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası .....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
1.9 Şirket Bilgileri .....	6
1.10 Müşteri Bilgileri .....	7
<b>BÖLÜM 2</b> .....	<b>9</b>
<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>9</b>
2.1 Değerleme Yöntemleri .....	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı .....	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	9
2.2 Değer Tanımları .....	10
2.2.1 Pazar Değeri .....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri .....	10
<b>BÖLÜM 3</b> .....	<b>12</b>
<b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b> .....	<b>12</b>
3.1 Demografik Veriler.....	12
3.2 Ekonomik Veriler.....	13
<b>BÖLÜM 4</b> .....	<b>16</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>16</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi .....	16
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	17
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 .....	18
<b>BÖLÜM 5</b> .....	<b>21</b>
<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>21</b>
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	21
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	22
5.3 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	22
<b>BÖLÜM 6</b> .....	<b>25</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	<b>25</b>
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	25
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	25
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	25
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi .....	31
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi .....	31
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi .....	31
6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi .....	31
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	34
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	34
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	34
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	34
<b>BÖLÜM 7</b> .....	<b>36</b>
<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	<b>36</b>
7.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması .....	36

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 .....	36
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	37
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	37
<b>BÖLÜM 8</b> .....	<b>39</b>
<b>SONUÇ</b> .....	<b>39</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	39
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	39
<b>BÖLÜM 9</b> .....	<b>41</b>
<b>EKLER</b> .....	<b>41</b>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BÖLÜM 1**

**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

RAPOR NO: 2016A822

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

5



# 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, 2016A822 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk mahallesi, Kumluğecit mevkii, 963 no'lu parselde kayıtlı, 17.403,25 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki "Tarla" vasıflı gayrimenkulün 30.12.2016 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkulün değer tespitinin yapılması amacıyla 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 Doğuşcan IĞDIR (404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Ayşegül GÖKŞEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

#### 1.9 Şirket Bilgileri

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

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

RAPOR NO: 2016A822

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

6

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

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla 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.

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 Değerleme Yöntemleri

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

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

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

##### 2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 2.2 Değer Tanımları

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

#### 2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

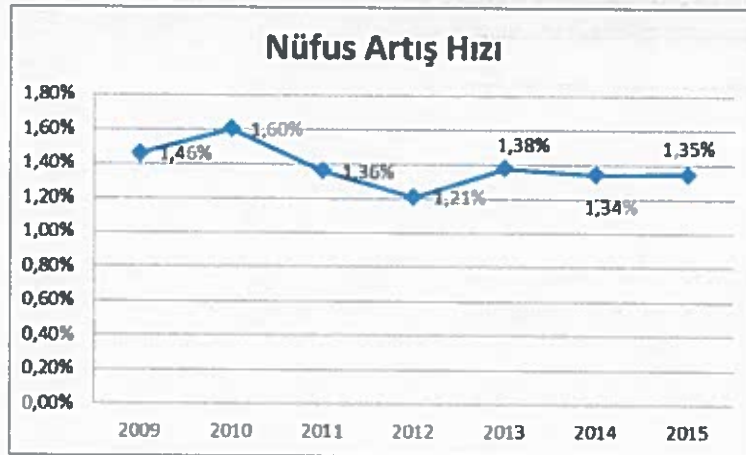
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın pazar seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

#### 3.1 Demografik Veriler

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

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

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



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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

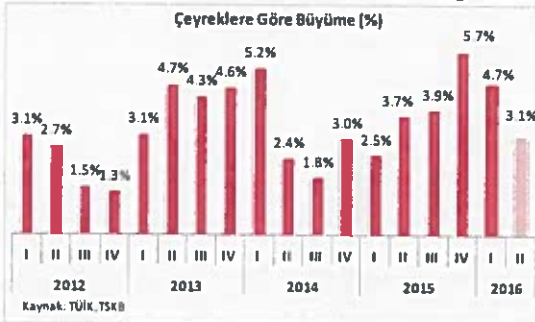
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

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

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

### 3.2 Ekonomik Veriler

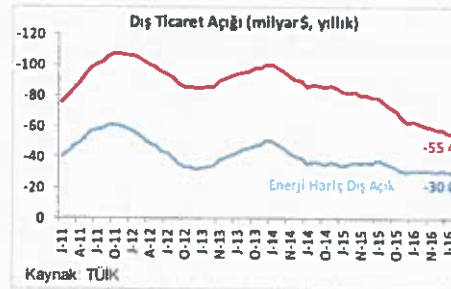
Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan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



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

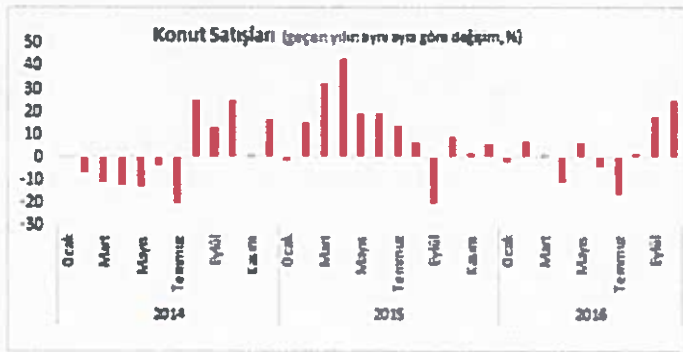
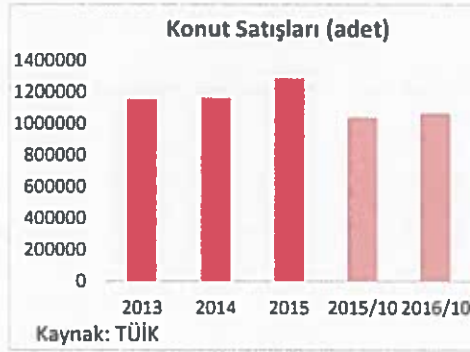
Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme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

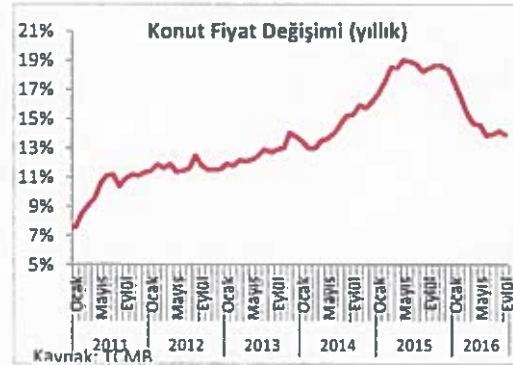


## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daraldıktan 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	Eyüp
Mahallesi	Göktürk
Mevkii	Kumlugeçit
Pafta No	F21.C08.A3B
Ada No	-
Parsel No	963
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	17.403,25
Malik	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse	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, Eyüp Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 21.09.2016 tarihli, onaylı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır:

➤ **Beyanlar Hanesi'nde;**

- Mustafa oğlu Mustafa Gül'ün işgalinde olup üzerindeki ev işgal sahibine aittir.\*
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (04.02.2016 tarih, 2522 yevmiye numarası ile)

*\* Söz konusu yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmamasının yanı sıra yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olması, parselin tamamının Özak GYO A.Ş. mülkiyetinde olması durumu dikkate alındığında, söz konusu beyanın taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.*

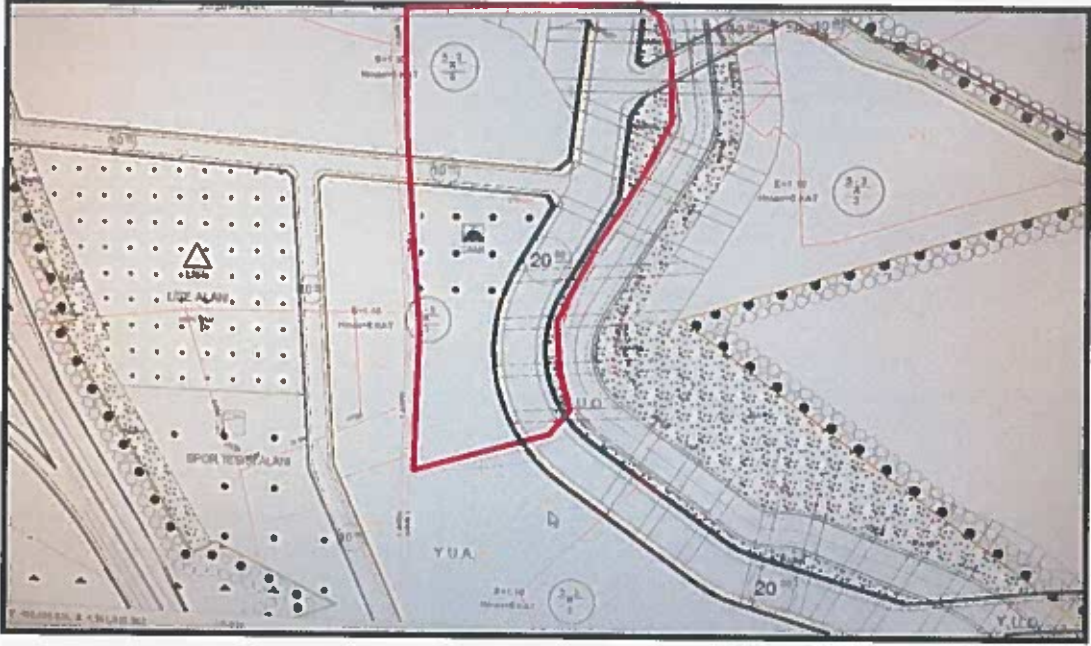
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, 25.09.1988 tarihli kayıt ile Maliye Hazinesi'ne kayıtlı iken 20.05.2014 tarih 9503 yevmiye numarası ile 6292 sayılı kanun gereği 2B arsalarının satış işleminden Özak GYO A.Ş. adına kayıt olmuştur.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



### 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 parsel, 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Konut Alanı, Kısmen Dere Koruma Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 28.01.2015 onay tarihli son imar planından önce, değerlendirme konusu taşınmazın; 15.02.2013 tasdik tarihli ve 12.07.2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli "Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı"na kapsamında 2B arazisi vasfından çıkarıldığı ve taşınmazın 240 kişi/hektar yoğunluklu konut alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

Ancak 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı"na göre "konut alanı" lejandına ait yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,10,
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam,
- Hmax: 5 kat'tır.

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

Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 30/08/2016-E.16836

**T.C.**  
**EYÜP BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik MüdürlüğüSayı : 30804787-310.05  
Konu : 963 parsel İmar Durumu Hk.Sayın **TANIR SÖNMEZ**

İlgi : 30/06/2016 tarihli ve 20156 sayılı yazı.

İlgi yazı ile tarafınızdan Eyüp İlçesi, Gökütek Mahallesi 963 parsel sayılı yerin imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu Parsel 28.01.2015 t.t.'li 1/1000 ölçekli Gökütek Yerleşmesinin Bir Kısımına ait Uygulama İmar Planına göre kısmen B=1.10 Hmaks=5 Kat Ayrık Nizam yapılabilmeli Katman Alanlarında, kısmen Dera Koruma Alanı (Bazıyuda, kısmen yollarıda, kısmen Park Alanlarında, kısmen de Cami Alanında) kalmaktadır.

Ancak söz konusu Parseli kapsayan bölgede planın plan notları gereği 3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre imar uygulaması yapılabilmemesinden dolayı uygulanması sonucunda söz konusu parselin imar durumu düzenlenmemektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

**Murat GÖK**  
İmar ve Şehircilik MüdürüEk :  
Plan ÖrneğiEvrak Değerlendirme İçin : <http://ozak.eyup.bel.tr/evrak-degerlendirme> (Evrak No: 16836/2016-E)

Nispetiye Mah. Hıfız Paşa Sokak No: 22 Eyüpsultan/İstanbul

Tic. Sic. No: 444 3610

E-posta: [ozak@eyup.bel.tr](mailto:ozak@eyup.bel.tr) Etiler Mah. Ağaçlıca Sokak No: 10 Eyüp/İstanbul

Ayrıntılı bilgi için lütfen Faks Ya da Kaldırım

İmarat No: 3194

Sayfa : 1



Bu belge 6570 sayılı Elektronik İmar Kanunu'nun 6. Maddesi gereğince güvenli elektronik ortamda imzalanmıştır.

**BÖLÜM 5**

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

## BÖLÜM 5

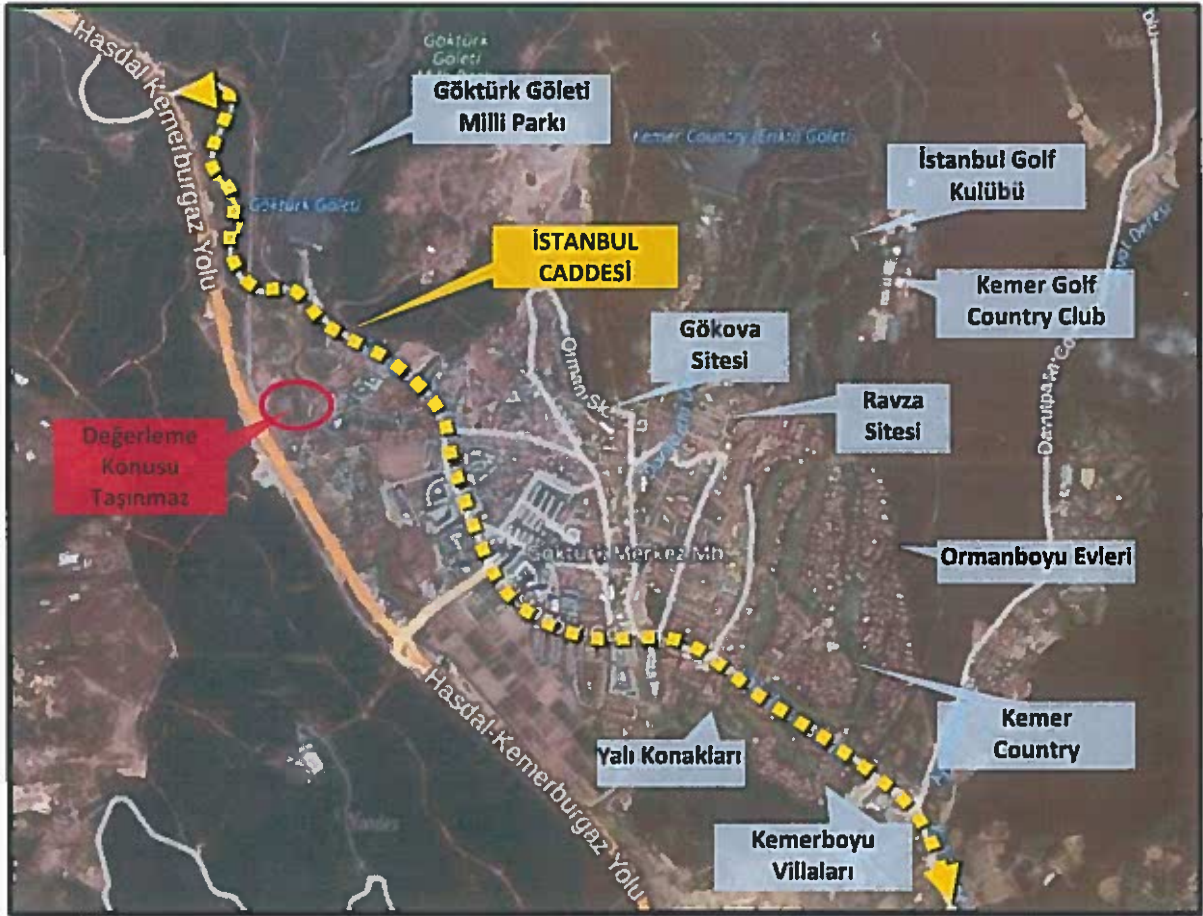
### GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

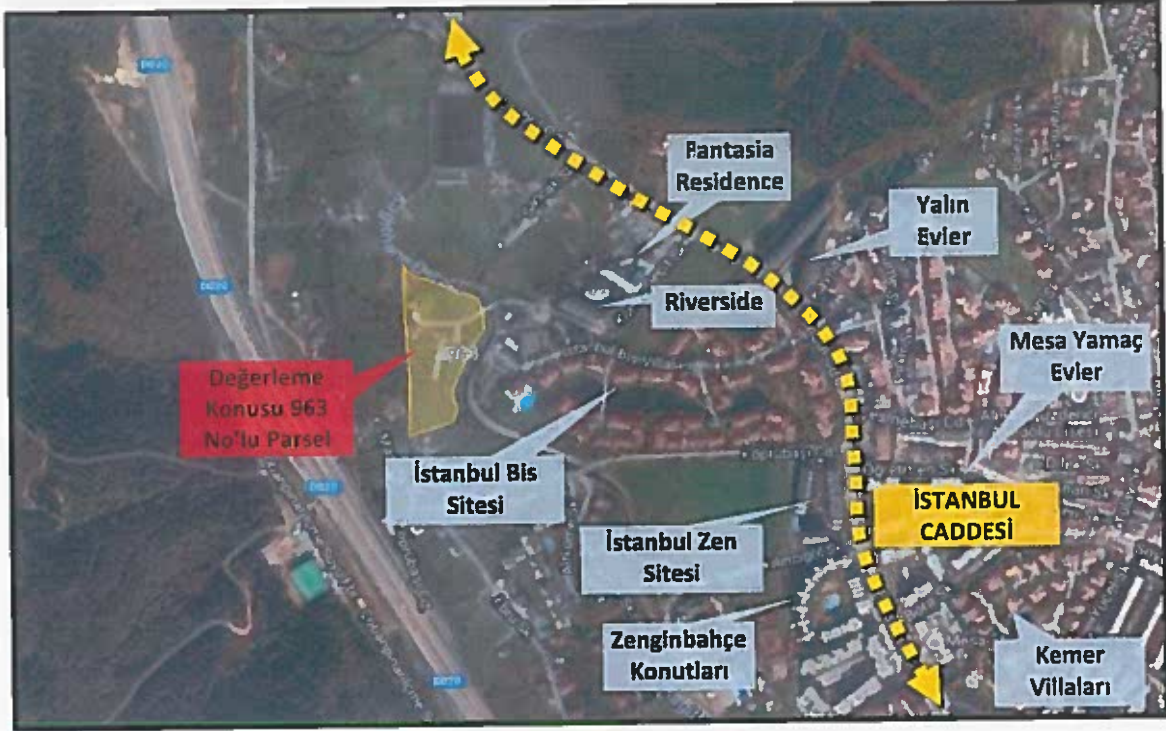
#### 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Göktürk Mahallesi, Kumlugeçit Mevkii, Kumlugeçit Sokak, 963 no'lu parsel, Eyüp/İSTANBUL.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için TEM Otoyolu boyunca Edirne-Ankara istikametinde ilerlerken Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne gelmeden önce Kağıthane-Kemerburgaz-Hasdal çıkışından çıkılarak Hasdal-Kemerburgaz Yolu'na bağlanır. Hasdal-Kemerburgaz Yolu boyunca yaklaşık 12 km ilerlenir. Sonrasında sağa dönülerek Göktürk çıkışından çıkılır ve sola dönülerek İstanbul Caddesi'ne bağlanır. İstanbul Caddesi boyunca yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra sol kolda yer alan Kumlugeçit Sokak'a sapılır. Kumlugeçit Sokak üzerinde yaklaşık 300 m ilerlendikten sonra değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır. Kumlugeçit Sokak bu parseli ulaşımı sağlamak ve parselin ortasında sonlanmaktadır. Konu taşınmaz, İstanbul Caddesi ile Hasdal-Kemerburgaz Yolu'nun devamı niteliğinde olan D-020 Karayolu arasında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul'un kuzeyinde yer alan orman alanlarına yakın konumda yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı lokasyon konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Bölgede yer alan konut projeleri genellikle apartman veya villa tipi yapılardan oluşan sitelerdir. Göktürk bölgesinde yer alan başlıca konut projeleri; Kemer Country, Kemerboyu Villaları, Yalı Konakları, Ormanboyu Evleri, Ravza Sitesi, Mesa Kemerburgaz Evleri, İstanbul Bis Sitesi, Gökova Sitesi gibi projelerdir.





Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
TEM Otoyolu	~ 12,00
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~ 20,00
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~ 20,00
İstanbul Atatürk Havalimanı	~ 24,00

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk Mahallesi içerisinde konumlu, 17.403,25 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "tarla" nitelikli parseldir.

Değerleme konusu parsel üzerinde 2 adet metruk bina ve sera alanları bulunmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre parsel üzerindeki binaların mimari projesi ve ruhsatı bulunmamaktadır. Değerleme konusu tarlanın sınırları çevrilmemiştir ve binalar ile sera alanları dışında kalan alanlar doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın belirli bir şekli olmamakla birlikte taşınmaz topografik olarak düz bir yapıya sahiptir.

### 5.3 Fiziksel Değerlemede Bazı Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz, Eyüp ilçe sınırları içerisinde, Göktürk Mahallesi'nde konumlandır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde 2 adet metruk bina ve sera alanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların mimari projesi ve ruhsatı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak düz bir yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projeleri yoğunluktadır.
- Bölgede yer alan projeler genellikle apartman veya villa tipi yapılardan oluşmaktadır.
- Göktürk bölgesinde yer alan başlıca konut projeleri; Kemer Country, Kemerboyu Vilları, Yalı Konakları, Ormanboyu Evleri, Mesa Kemerburgaz Evleri, İstanbul Bis Vilları, Gökova Sitesi gibi projelerdir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projeleri yüksek gelir grubuna hitap etmektedir.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 18. madde uygulaması yapılacağı öğrenilmiştir.



**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**

<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<b>ZAYIF YANLAR</b>
+ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, üst gelir grubuna hitap eden çok sayıda konut sitesi bulunmaktadır.	- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 18. madde uygulaması tamamlanana kadar inşaat izni alınamamaktadır. - 18. madde uygulaması henüz tamamlanmadığı için konu parselin terk alanları netleşmemiştir.
<b>FIRSATLAR</b>	<b>TEHDİTLER</b>
✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin gelişim trendi devam etmektedir. ✓ 3. Köprü'nün devamı niteliğinde tasarlanan Kuzey Marmara Otoyolu bölgenin ulaşım alternatiflerini arttırmıştır.	* Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır. * 18. madde uygulamasının tamamlanması akabinde bölgede oldukça yüksek bir arsa arzı ortaya çıkacaktır.

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

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

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

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu / Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D020 yoluna cephe, 4.925 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Konut" lejandında kalan arazinin 12.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Konut Emsal: 1,10 Hmax: 15,50	Satılık	4.925	-	44.227.500	12.500.000	8.980	2.538	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. + Net parselidir. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
2	Kemer Country Sitesi'ne yakın konumda, 3.100 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Konut" lejandında kalan arazinin 7.750.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Konut Emsal: 1,20 Hmax: 15,50	Satılık	3.100	-	27.421.050	7.750.000	8.846	2.500	+ Kemer Country Sitesi'ne yakın konumdur. + Net parselidir. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2.545 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Konut" lejandında kalan arazinin 9.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut Emsal: 1,10 Hmax: 15,50	Satıldı	-	2.545	9.000.000	2.548.276	3.536	1.001	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. - 18. madde uygulaması alanında kalmaktadır. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstanbul Caddesi'ne 2. Parselde yer alan, 15.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Konut" lejandında kalan arazinin 110.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut Emsal: 1,10 Hmax: 15,50	Satılık	15.000	-	110.000.000	31.145.591	7.333	2.076	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. + Net parselidir.

RAPOR NO: 2016A82Z RAPOR TARİHİ: 30.12.2016 \*GİZLİDİR

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu / Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D020 Karayolu ile İstanbul Caddesi arasında, 2.540 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Konut" lejandında kalan arsanın 1.1.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut Emsal: 1,10 Hmax: 15,50	Satıldı	-	2.540	11.000.000	3.114.559	4.331	1.226	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. - 18. madde uygulaması alanında kalmaktadır. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
6	İstanbul Caddesi ve Davutpaşa Caddesi'ne yakın konumda, 1.360 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Konut" lejandında kalan arsanın 2.250.000 USD bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Konut	Satılık	-	1.360	7.960.950	2.250.000	5.854	1.654	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. - 18. madde uygulaması alanında kalmaktadır. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.

## Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstanbul Zen Sitesi'nde, 4+1, 190 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 1.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	190	1.800.000	509.655	9.474	2.682	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. + 4+1 tipinde çatı dubleksidir.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kemerlife 21 Sitesi'nde, 4+1, 180 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 1.440.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	180	1.440.000	407.724	8.000	2.265	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. + 4+1 tipinde, ara kata yer almaktadır.

RAPOR NO: 2016A822

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016  
\*GİZLİDİR

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kemer Corner Sitesi'nde, 3+1, 165 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 470.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	165	1.662.954	470.000	10.079	2.848	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. + 3+1 tipinde, ara kata yer almaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Altıntaş Sitesi'nde, 3+1, 150 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 1.260.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	150	1.260.000	356.759	8.400	2.378	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. + 3+1 tipinde, ara kata yer almaktadır.
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstanbul Bis Sitesi'nde, 2+1, 110 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 1.050.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	110	1.050.000	297.299	9.545	2.703	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. + 2+1 tipinde, ara kata yer almaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kemerlife 21 Sitesi'nde, 4+1, 190 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 585.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	190	2.069.847	585.000	10.894	3.079	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. + 4+1 tipindedir. + Havuz cephelidir.
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Doğa Meşe Park Sitesi'nde, 2+1, 120 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 995.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	120	995.000	281.726	8.292	2.348	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. + 2+1 tipinde, ara kata yer almaktadır.
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Altıntaş Sitesi'nde, 3+1, 150 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 420.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	150	1.486.044	420.000	9.907	2.800	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdur. + 3+1 tipinde, ara kata yer almaktadır.

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016  
\*GİZLİDİR

RAPOR NO: 2016A822

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstanbul Zen Sitesi'nde, 4+1, 200 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 590.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	200	2.087.538	590.000	10.438	2.950	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. + 4+1 tipinde çatı dubleksidir. + Teras alanı bulunmaktadır.
10	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstanbul Zen Sitesi'nde, 3+1, 150 m <sup>2</sup> brüt alana sahip dairenin 560.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	150	1.981.392	560.000	13.209	3.733	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. + 3+1 tipinde, ara kata yer almaktadır.

### ✓ Satılık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme;

Emsallerin tamamı Göktürk Mahallesi'nde değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde boş arsaların sınırlı sayıda olması sebebiyle istenen arsa fiyatları gerçekleşen fiyatların üzerinden talep edilen net arsa birim fiyatları 6.500-8.000 TL aralığında değişmekte iken gerçekleşen satışlarda birim fiyatlar 3.200-4.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

	KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
	1	2	3	4	5	6
<b>Karşılaştırılan Etmenler</b>						
<b>Satış Fiyatı (TL)</b>	8.980	8.846	3.536	7.333	4.331	5.854
Pazarlık Payı	-20%	-20%	0%	-20%	0%	-10%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Piyasa Koşulları	0%	0%	30%	0%	20%	0%
Lokasyon	-10%	-10%	0%	-10%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>6.245</b>	<b>6.152</b>	<b>4.597</b>	<b>5.280</b>	<b>5.197</b>	<b>5.089</b>

RAPOR NO: 2016A822

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

\*GİZLİDİR

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ Satılık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan nitelikli konut sitelerinde, birim satış fiyatları 8.000-10.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

Karşılaştırılan Etmeler	KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Satış Fiyatı (USD)	9.474	8.000	10.079	8.400	9.545	10.894	8.292	9.907	10.438	13.209
Pazarlık Payı	-10%	0%	-10%	0%	-10%	-20%	0%	-10%	-10%	-20%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları	0%	10%	-10%	0%	-5%	0%	0%	0%	-5%	-5%
Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon	5%	0%	5%	0%	5%	10%	0%	5%	5%	-10%
Bina Yaşı / Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat / Manzara	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	8.953	8.800	8.279	8.400	8.569	8.418	8.292	8.612	8.619	8.726

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken;

- Taşınmazın konumu ve çevresinin yapılaşma durumu,
- Taşınmazın geometrik şekli, yüz ölçümü ve topografik yapısı,
- Taşınmazın 18. madde uygulaması görececek olması,
- Konumlu olduğu bölgede yoğun villa ve konut yapılaşması bulunması,
- Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumda yer alması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

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

ARSA DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
-	963	17.403,25	3.700	64.392.025
TOPLAM DEĞER (TL)				64.392.025
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)				64.390.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)				18.230.000

### 6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

### 6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

#### 6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

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

Değerlemede kira değeri analizi ile direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

#### 6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

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

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında, 963 no'lu parselin değer takdiri için 2. yöntem olarak nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

### ✓ Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

#### Genel Varsayımlar:

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleridir, uygulama esnasında bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Proje için indirgeme oranı %14,50 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Riksiz getiri oranı, 10 yıllık TL bazlı tahvil oranı son 6 aylık ortalaması %9,91 kabul edilmiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde, parselin mevcut imar durumuna uygun şekilde konut fonksiyonlu proje geliştirilmiştir.
- Değerleme konusu parsel için İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre uygulama yapılacak olup henüz belirlenmiş bir kesinti oranı bulunmamaktadır. Değer takdiri aşamasında 18. madde uygulaması esnasında %40 terk oranı olabileceği düşünülmüş ve hesaplamalar olabilecek yaklaşık net parsel alanları üzerinden yapılmıştır.
- Projede yer alan konutların, 2017 yılı için birim satış bedelinin 9.200 TL/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür. Söz konusu birim bedellerin, yıllar bazında %5'lik artış göstereceği kabul edilmiştir.

Fonksiyonlar	Yüzdesele Dağılım	Emsale Dahil Alan	Emsal Harici Alan Katsayısı	Toplam Brüt İnşaat Alanı – Otopark Alanları Hariç
<b>Konut Fonksiyonu</b>	<b>100%</b>	<b>11.486,15</b>	<b>20%</b>	<b>13.783,37</b>
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>11.486,15</b>		<b>13.783,37</b>

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	13.783,37	1.750	24.120.905
Otopark	3.080,00	500	1.540.000
Açık Yüzme Havuzu	500,00	1.500	750.000
Sığınak	330,00	400	132.000
<b>Toplam</b>	<b>17.693,37</b>		<b>26.542.905</b>

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
26.542.904,50	10%	2.654.290

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
26.542.904,50	5,0%	1.327.145

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	26.542.904,50
Altyapı Maliyeti (TL)	2.654.290,45
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	1.327.145,23
<b>Toplam (USD)</b>	<b>30.524.340,18</b>

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
30.524.340,18	10%	3.052.434

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	26.542.905
Altyapı Maliyeti (TL)	2.654.290
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	1.327.145
Proje Genel Giderleri (TL)	3.052.434
<b>Toplam (TL)</b>	<b>33.576.774</b>

- Söz konusu projenin inşaat faaliyetlerinin 2 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	2016-2017	2017-2018	Toplam
Oran	40%	60%	100%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>13.430.710</b>	<b>20.146.065</b>	<b>33.576.774</b>

Proje Nakit Akışı			
Yıllar	30/12/2016	30/12/2017	30/12/2018
<b>Konut Fonksiyonu</b>			
Toplam Satılabilir Konut Alanı	13.783,37	13.783,37	13.783,37
Konut Satış Oranı (%)	0%	60%	40%
Satılan Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	0,00	8.270,02	5.513,35
Konut Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	0	9.200	9.844
<b>Toplam Proje Gelirleri (TL)</b>	<b>0</b>	<b>76.084.224</b>	<b>54.273.413</b>
İnşaat Maliyeti (TL)	0	13.430.710	20.146.065
<b>Toplam Giderler (TL)</b>	<b>0</b>	<b>13.430.710</b>	<b>20.146.065</b>
<b>Net Nakit Akışları (TL)</b>	<b>0</b>	<b>62.653.515</b>	<b>34.127.349</b>
<b>Arsa Sahibi Gelirleri (TL)</b>	<b>0</b>	<b>46.411.377</b>	<b>33.106.782</b>
<b>Müteahhit Gelirleri (TL)</b>	<b>-1</b>	<b>16.242.138</b>	<b>1.020.567</b>

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	9,91%	9,91%	9,91%
Risk Primi	4,09%	4,59%	5,09%
İndirgeme Oranı	14,00%	14,50%	15,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	81.219.110	80.750.271	80.286.496
Net Bugünkü Değer (USD)	22.996.520	22.863.772	22.732.458
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	81.219.000	80.750.000	80.286.000
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (USD)	22.997.000	22.864.000	22.732.000

Arsa Sahibi	61%
Müteahhit	39%

Arsa Değeri (TL)	65.790.000
Arsa Değeri (USD)	18.630.000
Birim Net Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	6.301
Birim Net Arsa Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	1.784
Birim Brüt Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	3.780
Birim Brüt Arsa Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	1.070

#### 6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirilmesi için hazırlanmamıştır.

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

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

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

#### 6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu "tarla" nitelikli 963 no'lu parselde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri ile değer takdir edilmiştir. Taşınmazın tam hisse ile mülkiyeti "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye aittir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde hasılat paylaşımı yöntemi kullanılmış olup taşınmazın yakın çevresindeki hasılat paylaşımı ve kat karşılığı paylaşım oranları dikkate alınmıştır. Çalışmada hasılat paylaşımı oranı %61 (arsa sahibi) – %39 (müteahhit) olarak kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yaklaşık %60-65 mertebelerinde arsa sahibi oranına göre hasılat paylaşımı şekliyle projelerin geliştirildiği bilgisi edinilmiştir.

- Aynı bölgede yer alan, "konut alanı" (E=1,10) lejandı parsel üzerinde %60 (arsa sahibi)-%40 (müteahhit) paylaşım oranı ile inşaat başlatıldığı bilgisi edinilmiştir.

**BÖLÜM 7**

**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

## BÖLÜM 7

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılarak taşınmazın pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	64.390.000	18.230.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı*	65.790.000	18.630.000

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

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan **64.390.000-TL (Altmışdörtmilyonüçyüzdoksanbin.-TürkLirası)** 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

Taşınmazın Beyanlar Hanesi'nde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

- Mustafa oğlu Mustafa Gül'ün işgalinde olup üzerindeki ev işgal sahibine aittir.\*

\* Söz konusu yapılarla ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmamasının yanı sıra yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olması, parselin tamamının Özak GYO A.Ş. mülkiyetinde olması durumu dikkate alındığında, söz konusu beyanın taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel, 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen "Konut Alanı", kısmen "Dere Koruma Alanı", kısmen "Yol Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Dini Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Ancak 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

Konu taşınmaz üzerinde inşaata başlanabilmesi için İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre gerçekleşen uygulamanın tamamlanması gerekmektedir. Uygulama sonucunda, imar durumu ile uyumlu olarak inşaata başlanabilmesi düşünülmektedir.

- ✓ 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 taşınmaz "tarla" vasıflı olup tapu kayıtlarındaki vasfı ile fiili niteliği birbiri ile uyumludur.

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

### 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "tarla" vasıflı olup tapu kayıtlarındaki vasfı ile fiili niteliği birbiri ile uyumludur.

### 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 500 - 999 TL arasında ise 1.000 TL ve üzeri	1% 8% 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 taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

**BÖLÜM 8**

**SONUÇ**

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, geometrik şekli, yüz ölçümü, topografik yapısı, imar durumu, 18. madde uygulaması görecektir olması, Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumlu olması 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 İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**

**64.390.000-TL**

**(Altmışdörtmilyonüçyüzdoksanbin.-TürkLirası)**

**30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)**

**75.980.200.- TL**

**(Yetmişbeşmilyondokuzyüzseksenbinikiyüz.-Türk Lirası)**

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

Değerlemeye Yardım Eden  
Ayşegül GÖKŞEN

Doğuşcan İGDIR  
Değerleme Uzmanı (404244)

Ozan KOLCUOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)