



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

ÖZ-AK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ – BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
588 ADA – 1 NUMARALI PARSEL

“34 PORTAL PLAZA”

Gayrimenkul Değerleme Raporu

13.02.2013

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar	4
3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	7
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı	8
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	9
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	9
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi	10
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	12
4.1. Global Ekonomik Görünüm	12
4.2. Dünya İnşaat ve Konut Sektörü	13
4.3. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü	14
4.4. Ulusal Ekonomik Görünüm	14
4.5. Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Finansal Göstergeler	15
4.6. Türkiye Finansal Göstergeler	16
4.7. Sektörel Görünüm	16
4.7.1. İstanbul Ofis Piyasası	16
4.7.2. Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü	17
4.8. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler,	20
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	21
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	21
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,	21
5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri	22
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	22
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	23
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yılı İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	23
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	23
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	23
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	23
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Müşteri Kayıtlarında Bulunan Sözleşmeler	24
5.3.1. Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi	24
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	25
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:	25
6.2. Değerleme İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,	27
6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	27
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,	27
6.5. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	28
6.6. Ayırıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)	29
6.6.1. Gayrimenkullerin Arsa Değerinin Tespiti	29
6.6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değerinin Tespiti	30
6.6.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri	31
6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	31
6.8. Gayrimenkulün Kira Bedeli Tespiti	33
6.8.1. Emsal Yaklaşımıyla Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:	33
6.8.2. Değerden Türetme Yaklaşımı İle Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:	34
6.8.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi	35
6.8.4. Rayiç Kira Bedelleri ve Mevcut Kira Bedelleri Karşılaştırması :	35
6.9. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	36
6.9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	36
6.9.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	36
6.9.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	36
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	37
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekçeleri	38
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	38
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerinn G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
8. SONUÇ	39
8.1. Nihai Değer Takdiri	39
9. RAPOR EKLERİ	40
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	57
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	57

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

01.12.2012-OZKGY/001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkul hakkında, **14.01.2013** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **31.01.2013** tarihine kadar hazır hale getirilmiş, olup, değerlendirme tarihi **31.01.2013**tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

13.02.2013 / SvP_12_ÖZAKGYO_04

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 588 ada, **1 numaralı parselde** kayıtlı, toplam 7 bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu Rapor'da belirlenmesine çalışılan adil (rayiç) piyasa değeri, UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeridir. Pazar değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", aynı zamanda TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "**gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

G.Değerleme Uzmanı : Yasemin **KARAKAYA** – G. Değerleme Uzmanı - Y. Mimar
S.P.K. Lisans No.: 400873

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN** - Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A. Ş.

Büyükdere Caddesi, USO Center, No:245, Kat:15 Şişli – İstanbul
T: 0-212-330-01-88; F: 0-212-330-01-89; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atatürk Bulvarı, 13. Cadde 34 Portal Plaza, Kat: 2-3, İkitelli OSB, 34494 Başakşehir / İstanbul
T: 0 212 486 36 50; Faks: 0 212 486 01 21; W: www.ozakgyo.com

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor **ÖZAK GYO A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti** amacıyla düzenlenmiştir.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", **UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeri ve TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "gerçeğe uygun değer"** olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde **Rapor'un 5.2 bölümünde belirtilen tarih itibarıyla** yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Değerleme çalışmaları, Rapor'un 6.1. bölümünde detayları verilen muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, Müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum - kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor **sınırlı sayıda üretilmiş olup**, hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	31.12.2012 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1,7889 TL esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	31.12.2012 tarihinde, 25.01.2041 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi % 4,50 olarak alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış "**Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**" **Hükümlerince**, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına **uygun** olarak gerçekleştirilmiştir. **Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.**

Değerlemeler, bir varlığın **Pazar Değeri** veya **Pazar Değeri dışındaki** esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem **Pazar Değeri**'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (**UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması**) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, **UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.**

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- **Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri**, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan **Pazar Değeri** tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.

- Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
- Pazar esaslı değerlemeler, değere, **emsal karşılaştırma, gelir indirim ve maliyet yaklaşımları** uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin **pazar dışı esaslara göre değerlemesinde**, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade **ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını** ya da **normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar** kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu **Standartın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını** belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı **Pazar Değeri’nin** tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- **Pazar Değeri, Pazar Değeri** tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, **mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni** tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- **Pazar Değeri**, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. **Pazar Değeri’ni** tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirim yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, **Rapor’un 3.6 Bölümünde** verilmiştir.
- Tüm **Pazar Değeri ölçüm yöntemleri**, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında **Pazar Değeri’nin** ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. **İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirim yaklaşımı** piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve **piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını** esas almalıdır. **İnşaat maliyetleri ve amortisman**, maliyetler ve birikmiş amortismanın **piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.**
Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda **Pazar Değeri** olmalıdır.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, **Pazar Değeri’nin** tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. **Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.**

Kapsam

- **UDES 1, mülkün Pazar Değeri’ne**, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, **süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade** piyasada **satılıyormuş gibi düşünülmesini** gerektirmektedir.

Tanımlar

- **Pazar Değeri**, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Mülk** teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, *varlık* terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - **"Tahmini tutar..."** tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. **Pazar Değeri**, *Pazar Değeri* tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, **Özel Değer**'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi **özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir** (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).
 - **"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."** ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de **tahmini bir tutarı** ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde **Pazar Değeri** tanımının tüm unsurlarını içeren **bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.**
 - **"...değerleme tarihinde..."** tahmini **Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü** olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden **tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.** **Bu değerlendirme**, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin **değerleme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır.** Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.
 - **"...istekli bir alıcıyla..."** satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
 - **"...istekli bir satıcı arasında..."** ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. **Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.**
 - **"...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..."** fiyat seviyesini **piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi** (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) **olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır** (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). **Pazar Değeri** üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden **birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.**

- **"...uygun bir pazarlamanın ardından..."** mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere **piyasaya en uygun şekilde sunulması** anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.
Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.
- **"... tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..."** ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.
- **"...ve baskı altında olmaksızın..."** ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
 - **Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın** bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmalıdır.
 - **En verimli ve en iyi kullanım (EVİK).** Bir mülkün **fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir** ve değerlendirilmekte olan **mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanım**ıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların **Makul Değeri**, genelde **Pazar Değerleri**dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, **Pazar Değeri**'ni tanımlamakta ve **Pazar Değeri**'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Değerleme çalışmalarında kullanılan kavramlar ile **UMS ve TMS de kullanılan kavramlara** ilişkin bilgiler, TMS uygulamasında esas alınacak değerlendirme kavramlarına, **Rapor'un 6.1 bölümünde** yer verilmiştir.

3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme Yaklaşımları

- **Pazar değerinin** veya bir tanımlanmış **pazar değeri dışı değer**in takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme yaklaşımı** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar **Değerleme Yöntemleri** olarak tanınırlar.
- **Piyasaya dayalı değerlemeler**, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak **ikame prensibini** uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir

durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı **Pazar Değerini** oluşturma eğilimindedir.

Pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, **açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla** karşılaştırılır. **İstenen fiyatlar ve verilen teklifler** de dikkate alınabilir.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait **gelir ve harcama verilerini** dikkate alır ve **indirgeme yöntemi ile değer tahmini** yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- **Maliyet Yaklaşımı.** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.
Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dir.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle **"en etkin ve verimli kullanım analizi"** ile **"parsel geliştirme analizi"** aşağıda sunulmuştur.

3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer

arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralara ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini

emreder. Böylece "en verimli ve en iyi kullanım" kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 *En Verimli ve En İyi Kullanım* şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımınıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımınıdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı *Pazar Değeri* takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı"nın saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. **Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.**

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlendirilmesi)'de tanımlanan arzi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir **emsal karşılaştırması tekniği**, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir **altbölümler geliştirme tekniği** de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan **arazi kalıntı değeri tekniği** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde yılbaşından bu yana devam eden yavaşlama yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmektedir. ABD ekonomisinde yüzde 2,3 büyüme yaşanırken, Euro bölgesinde küçülme, Japonya'da ise çok zayıf büyüme görülmektedir. Çin'in büyüme hızındaki gerileme de sürmektedir.

Dünya Ekonomisi Büyüme (Geçen Yılın Aynı Çeyrek Dönemine Göre)				
DÖNEMLER	ABD%	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q4	2,4	2,2	10,3	3,4
2011 Q1	1,8	2,4	9,7	0,0
2011 Q2	1,9	1,6	9,6	-1,7
2011 Q3	1,6	1,3	9,4	-0,6
2011 Q4	2,0	0,6	9,2	-0,6
2012 Q1	2,4	0,0	8,1	2,7
2012 Q2	2,1	-0,4	7,8	3,4
2012 Q3	2,3	-0,6	7,7	0,2

KAYNAK: OECD

Ekonomik gelişmeleri yansıtan OECD öncü göstergeleri son beş çeyrek dönemdir OECD bölgesinde durgunluğu işaret eden 100 seviyesine çok yakın gerçekleşmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde öncü göstergeler 100.2 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Öncü göstergelerdeki durağanlık küresel ekonomik yavaşlamayı teyit etmektedir.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri				
DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSİZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q4	102,8	2.346	233,58	8,4
2011 Q1	103,0	1.768	244,21	8,2
2011 Q2	101,9	2.036	235,71	8,0
2011 Q3	100,1	3.136	224,10	8,0
2011 Q4	100,2	3.287	192,11	8,0
2012 Q1	100,4	1.412	206,92	7,9
2012 Q2	100,3	1.190	185,69	7,9
2012 Q3	100,2	1.621	179,92	8,0

KAYNAK: OECD, IMF, WTO
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Küresel ölçekte üçüncü çeyrekte toparlanma gösteren mali varlık değerleri ile emtia fiyatları 2012 yılının son çeyrek döneminde yeniden gevşeme eğilimine girmiştir. Hisse senedi piyasası performansları zayıflarken petrol ve altın fiyatları da dahil emtia fiyatlarında gerileme görülmektedir. Euro-Dolar paritesi ise yön arayışını sürdürmektedir.

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri					
DÖNEMLER	DON JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ%	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q4	11.577	91,4	1.422	0,25	1,3378
2011 Q1	12.319	106,7	1.430	0,25	1,4163
2011 Q2	12.414	95,7	1.506	0,25	1,4490
2011 Q3	10.913	79,2	1.620	0,25	1,3384
2011 Q4	12.217	98,8	1.566	0,25	1,2958
2012 Q1	13.212	103,0	1.662	0,25	1,3338
2012 Q2	12.880	88,0	1.604	0,25	1,2660
2012 Q3	13.437	92,2	1.773	0,25	1,2822
2012 Q4 ⁽¹⁾	13.025	88,7	1.721	0,25	1,2984

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle(1) Kasım

İş dünyasının beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksleri her üç ana bölgede de oldukça zayıf seyretmektedir. ABD ve AB'de beklenti endeksleri 50 puanın altına gerileyerek bozulmaya dönmüştür. Çin'de ise yeniden 50 seviyesinin çok az üzerine çıkmıştır. Tüketici güveninde ise ABD ve Çin'de toparlanma görülmektedir.

Dünya Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksleri						
DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q4	58,5	55,5	53,9	74,5	-12,1	100,4
2011 Q1	59,7	57,5	53,4	67,5	-13,0	107,6
2011 Q2	55,8	52,0	50,9	71,5	-11,2	108,1
2011 Q3	52,5	48,5	51,2	59,5	-19,3	103,4
2011 Q4	53,1	46,9	50,3	69,9	-22,1	100,5
2012 Q1	53,4	47,7	53,1	76,2	-19,3	100,0
2012 Q2	49,7	45,1	50,2	73,2	-19,7	99,3
2012 Q3	51,5	45,4	49,8	78,3	-24,0	100,8
2012 Q4 ⁽¹⁾	49,5 ⁽²⁾	46,2 ⁽²⁾	50,6 ⁽²⁾	82,7 ⁽²⁾	-23,8 ⁽²⁾	106,1 ⁽¹⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim, (2) Kasım

4.2. Dünya İnşaat ve Konut Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2012 yılı başından itibaren başlayan toparlanma yılın üçüncü ve son çeyrek döneminde de sürmektedir. Konut inşaat harcamalarında toparlanma daha kuvvetli hissedilmektedir. Konut dışı bina harcamalarında ise daha sınırlı bir toparlanma yaşanmaktadır.

ABD İnşaat Sektörü Harcamaları		
DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2010 Q4	238,4	239,0
2011 Q1	235,8	242,8
2011 Q2	252,3	258,7
2011 Q3	241,7	261,3
2011 Q4	253,7	263,4
2012 Q1	256,2	270,8
2012 Q2	277,7	274,9
2012 Q3	292,1	273,4
2012 Q4 ⁽¹⁾	300,8	275,8

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim

ABD'de konut sektöründe toparlanma sürmektedir. Yeni ev satışları ile mevcut ev satışlarında kademeli bir artış yaşanmaktadır. Ekim ayı itibarıyla yıllık mevcut ev satışları 4.79 milyon ile son dönemlerin en yükseğine ulaşmıştır. Konut fiyatlarında da kademeli artış sürmektedir. 2012 yılının üçüncü çeyrek dönemi sonunda konut fiyatları son üç yılın zirvesine çıkmıştır.

ABD Konut Sektörü				
DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI AYLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2010 Q4	326	4.450	142,4	156,0
2011 Q1	301	4.260	137,6	150,9
2011 Q2	304	4.180	141,5	154,9
2011 Q3	306	4.280	142,0	155,6
2011 Q4	339	4.380	136,6	149,6
2012 Q1	352	4.470	134,1	1146,5
2012 Q2	360	4.370	142,3	155,0
2012 Q3	369	4.690	146,2	158,9
2012 Q4 ⁽¹⁾	368	4.790		

KAYNAK: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, US STANDART AND POORS CASE SHILLER HOUSE PRICE INDICES
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim

Avrupa Birliği'nde inşaat faaliyetlerinde bu yıl yeniden başlayan gerileme sürmektedir. 2011 yılının son 6 aylık döneminde büyümeye geçen inşaat faaliyetleri 2012 yılında yeniden gerilemeye dönmüş ve yılın üçüncü çeyrek döneminde küçülme yüzde 4.8 olmuştur. Küçülme hem konut hem de konut dışı bina inşaatlarında görülmektedir.

Avrupa Birliği Euro Alanı İnşaat Faaliyetleri (BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE DEĞİŞİM YÜZDE)			
DÖNEMLER	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2010 Q4	-9,3	-8,2	-14,4
2011 Q1	-2,5	-2,3	-3,9

2011 Q2	-4,9	-5,6	-1,4
2011 Q3	1,9	1,8	0,9
2011 Q4	2,1	2,5	-0,3
2012 Q1	-6,6	-6,4	-9,3
2012 Q2	-5,7	-5,5	-7,6
2012 Q3	-4,8	-4,6	-6,4

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

4.3. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü

Küresel ekonomideki yavaşlama ticari gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemeye devam etmektedir. ABD’de görülen göreceli toparlanmanın dışında yavaşlayan iş aktiviteleri nedeniyle ticari gayrimenkul sektöründe arz ve talep tarafında durağanlık ortaya çıkmaktadır. Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde yaşanan resesyon ticari gayrimenkul faaliyetlerini sınırlandırmaktadır. Çin’de inşaat sektörüne yönelik sınırlamalar konut ile birlikte ticari gayrimenkulleri de olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Getirilerdeki durağanlık kredi ve yatırım faaliyetlerini halen sınırlamaktadır.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100				
DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q4	123	121	122	128
2011 Q1	126	119	123	135
2011 Q2	128	121	126	142
2011 Q3	132	123	131	148
2011 Q4	135	123	133	156
2012 Q1	139	131	137	159
2012 Q2	142	130	139	159
2012 Q3	144	131	138	163

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

ABD ticari gayrimenkul fiyatlarında yılbaşından bu yana görülen artış üçüncü çeyrek dönemde de perakende binaları hariç devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde ofis binaları, sanayi lojistik binaları ve apartman fiyatlarında artış gerçekleşmiştir. Yılbaşından bu yana en yüksek fiyat artışları ofis binalarında görülmektedir.

4.4. Ulusal Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1.6 büyümüştür. Büyümede yavaşlama sürmektedir. Büyümedeki yavaşlama hemen tüm sektörlerle yaygınlaşmıştır. Üçüncü çeyrekte ticaret faaliyetleri küçülürken, imalat sanayi sadece 1.3 ve mali hizmetler yüzde 0.9 büyümüştür. İlk dokuz aylık genel büyüme yüzde 2.6 olmuştur.

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme					
DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q4	9,3	11,3	13,4	13,8	9,7
2011 Q1	12,1	15,1	18,0	12,7	10,0
2011 Q2	9,1	9,3	13,7	12,1	9,2
2011 Q3	8,4	9,5	10,6	11,4	12,9
2011 Q4	5,0	5,3	3,2	6,6	6,8
2012 Q1	3,4	3,2	0,6	5,2	4,5
2012 Q2	3,0	3,8	0,7	4,5	3,6
2012 Q3	1,6	1,3	-1,2	2,3	0,9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2012 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 55.8 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonunda yüzde 6.37'lere gerilemiştir. Türk Lirasında da göreceli bir istikrar sağlandığı görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q4	6,40	48,6	39,6	11,4	1,55	6,50
2011 Q1	3,99	58,9	32,4	10,8	1,54	6,25
2011 Q2	6,24	71,6	21,3	9,2	1,62	6,25
2011 Q3	6,15	77,4	18,1	8,8	1,86	5,75
2011 Q4	10,45	77,0	17,4	9,8	1,90	5,75
2012 Q1	10,43	71,8	19,7	9,9	1,78	5,75
2012 Q2	8,87	63,2	17,4	8,0	1,81	5,75
2012 Q3	9,19	55,8	32,4	8,8	1,79	5,75
2012 Q4	6,16		15,5	13,3	1,78	5,75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC. MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Ekonomideki genel yavaşlamaya bağlı olarak reel kesim beklentileri ile tüketici güveninde gerileme yaşanmaktadır. Reel kesim beklenti endeksi Kasım ayındaki 101 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Tüketici güveninde de gerileme son üççeyrek dönemdir sürmektedir. Tüketici güveni de son iki yılın en düşük seviyesine inmiştir.

Türkiye Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksi		
DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q4	106,4	90,99
2011 Q1	114,8	93,43
2011 Q2	114,6	96,42
2011 Q3	112,4	93,70
2011 Q4	97,2	92,00
2012 Q1	112,9	93,90
2012 Q2	108,1	91,80
2012 Q3	103,1	88,80
2012 Q4	97,9	89,00

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

4.5. Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Finansal Göstergeler

İnşaat sektörünün yurtiçinde kullandığı krediler 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde yüzde 7.3 artarak 58.4 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlk 9 aylık kredi artışı ise yüzde 18.4 olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektöründe ise yurtiçinden kullanılan kredi hacmi ilk 9 ayda yüzde 9.7 artarak 29.5 milyar TL'ye yükselmiştir. Yurtdışından kredi kullanımı ise durağandır.

Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler				
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2010 Q4	36.459	7.176	16.616	3.995
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.942	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle, (G) Güncellenmiştir

Yılın üçüncü çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13.6 milyar TL veya 7.6 milyar dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiştir. 24 GYO'nun net aktif değeri ise SPK'nın yeni açıklanan verilerine göre yılın ilk yarısı sonunda 21.8 milyar TL veya 12.1 milyar dolardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Ve Piyasa Değeri					
DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PİYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	20.770	11.041	11.708	6.224
2012 Q1	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 Q2	24	21.772	12.072	13.912	7.714
2012 Q3	24	-	-	13.591	7.614

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla.

2012 Yılı'nın üçüncü çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 586 milyon dolar ile ikinci çeyreğin altında kalmıştır. Çıkarılan mütekelilik yasasına rağmen satışa ilişkin ikincil düzenlemelerdeki gecikmeler yabancılara satışı sınırlandırmıştır. Doğrudan sermaye girişleri ise 21 milyon dolar ile son dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları		
DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54
2012 Q1	557	139
2012 Q2	702	23
2012 Q3	586	21

KAYNAK: TC. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI
Veriler çeyrek dönem içinde toplam

4.6. Türkiye Finansal Göstergeler

Türkiye'nin kredi notunun yatırım yapılabilir ülke seviyesine çıkarılması ile birlikte yabancıların portföy yatırımlarında önemli bir genişleme yaşanmaktadır. 2012 Kasım ayı sonu itibarıyla yabancıların portföy yatırımları 143.5 milyar dolara ulaşmıştır. İMKB pazar değeri 284 milyar dolara, MB döviz rezervleri de 100.2 milyar dolara yükselmiştir.

Finansal Göstergeler					
DÖNEMLER	BANKACILIK SEKTÖRÜ AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ MİLYAR TL	İMKB PAZAR DEĞERİ MİLYAR DOLAR	DIŞ BORÇ STOKU MİLYAR DOLAR	MB DÖVİZ REZERVİ MİLYAR DOLAR	YABANCILARIN PORTFÖY YATIRIMLARI MİLYAR DOLAR
2010 Q4	1.006.7	295.8	290.0	80.7	112.5
2011 Q1	1.046.4	293.5	302.5	86.2	116.5
2011 Q2	1.146.0	290.2	314.7	92.7	114.7
2011 Q3	1.213.7	232.2	314.0	87.5	99.4
2011 Q4	1.217.7	191.4	306.6	78.3	95.0
2012 Q1	1.229.0	260.1	318.6	80.2	115.4
2012 Q2	1.255.6	252.1	323.4	83.1	120.0
2012 Q3	1.271.0	268.7	-	94.8	128.1
2012 Q4	1.329.0 ⁽²⁾	284.0 ⁽¹⁾	-	100.2 ⁽¹⁾	143.5 ⁽¹⁾

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI, HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI
Veriler Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibarıyla (1)Ekim, (2) 2 Kasım

4.7. Sektörel Görünüm

4.7.1. İstanbul Ofis Piyasası

Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en hareketli alt pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis ihtiyacı ve talebi ile birlikte yeni ofis arzları karşılana ve yeni kiralama (emilim) devam etmektedir. MİA bölgesi A sınıfı arzının yüzde 41'ine sahipken üçüncü çeyrekte stokta değişiklik olmamıştır. MİA dışı Avrupa bölgesinde de stok değişmezken MİA dışı Anadolu bölgesinde stok artışı sürmektedir.

Kağıthane, Ataşehir ve Kartal yeni ofis bölgeleri olarak öne çıkmaktadır. İstanbul Finans Merkezi Projesi ile Ataşehir yeni bir ivme kazanmaktadır.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları Yüzde						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 Q4	11.3	18.6	14.4	9.2	33.9	15.1
2011 Q1	8.8	19.4	13.3	7.6	31.5	15.3
2011 Q2	9.8	16.9	16.2	7.2	30.4	15.5
2011 Q3	10.7	12.4	17.2	6.6	29.9	17.5
2011 Q4	11.1	10.3	16.9	6.6	28.3	17.2
2012 Q1	11.1	10.2	16.4	6.4	27.7	13.7
2012 Q2	11.1	7.7	15.4	6.4	25.6	9.2
2012 Q3	10.5	8.3	16.0	7.9	24.6	8.3
2012 Q4	10.7	10.2	13.3	7.5	24.8	9.4

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

İstanbul ofis piyasasında yeni arzlar devam ederken yeterli kiralama talebinin oluşması ile birlikte boşluk oranları da göreceli olarak düşük kalmayı sürdürmektedir. Dördüncü çeyrek dönemde A sınıfı ofis boşluk oranları MİA bölgesinde 0.2 puan, MİA dışı Avrupa bölgesinde 1.9 puan yükselirken, Asya bölgelerinde 2.7 puanlık bir düşüş vardır. B sınıfı ofislerde ise MİA dışı Avrupa bölgesindeki yüksek boşluk oranları sürerken Asya bölgesinde de boşluk oranlarında artış olmuştur.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/m ² /Ay						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2010 Q4	28.2	18.0	20.3	16.7	9.7	13.0
2011 Q1	27.5	18.1	19.3	14.6	9.8	13.6
2011 Q2	27.6	18.3	19.5	17.0	9.6	13.5
2011 Q3	27.6	17.9	18.8	14.8	10.4	13.3
2011 Q4	29.3	19.4	18.9	14.9	10.3	12.9
2012 Q1	30.2	17.7	19.3	15.6	10.5	12.5
2012 Q2	30.0	16.7	19.4	14.3	10.9	13.0
2012 Q3	29.7	15.5	20.3	16.9	10.1	13.8
2012 Q4	29.1	18.0	20.5	17.0	10.05	13.7

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Ofis kiralalarında genel istikrar korunurken MİA bölgesindeki B sınıfı ofis kiralalarında üçüncü çeyrekte yukarı yönlü kıvrımda görülmektedir. A sınıfı ofis kiralaları ise MİA bölgesinde ortalamalarını korurken MİA dışı Avrupa bölgesi kiralalarında yıl genelinde gerileme görülmektedir.

Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni		
DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M ²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M ²
2010 Q4	2.237.091	780.328
2011 Q1	1.003.417 ^(G)	756.089 ^(G)
2011 Q2	1.024.386 ^(G)	991.262 ^(G)
2011 Q3	1.285.772 ^(G)	784.330 ^(G)
2011 Q4	1.633.705	836.032
2012 Q1	791.187	942.039
2012 Q2	2.080.451	1.010.790
2012 Q3	1.615.325	829.346

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
(G) Güncellenmiştir

Yılın üçüncü çeyrek döneminde ofis binaları için alınan yapı ruhsatları toplam 1.62 milyon m² olmuştur. Alınan yapı ruhsatları ikinci çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 26 artmıştır. Ofis ihtiyacı ve talebine bağlı olarak ofis yatırımları sürmektedir.

4.7.2. Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü

2012 yılında ekonomide yaşanan yavaşlama ve özellikle iç tüketim ile perakende harcamalarda görülen durağanlık nedeniyle AVM sektöründe büyüme yavaşlamaktadır. Önemli sayıda yeni proje halen devam etmekle birlikte yeni açılan AVM sayısı 2012 yılında geçen yılın altında kalmıştır. Perakende sektöründe yerli ve yabancı markaların büyüme potansiyeli ile konsolidasyon devam ederken iç talepteki büyümenin göreceli yavaşlaması AVM sektöründe de yeni dengelerin oluşmasına yol açmaktadır.

Türkiye Genelinde Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri				
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN, M2	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2
2011 Q2	11	350.725	279	6.877.966
2011 Q3	8	281.880	287	7.159.846
2011 Q4	11	402.040	298	7.561.886
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q3	2	55.270	311	7.977.956
2012 Q4	3	184.000	314	8.161.956
2012 Q4 STOK				7.933.240

2012 yılında açılan AVM sayısında yavaşlama yaşanmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde 2, son çeyreğinde ise 3 yeni AVM açılmıştır. Yıl genelinde açılan toplam 16 AVM ile 600.070 m2 ilave kiralananabilir alan yaratılmıştır. Toplam açılan AVM kiralananabilir alanı 8.16 milyon m2, kapanan AVM ile mevcut kiralananabilir alan stoku 7.93 milyon m2'dir.

Türkiye Tüketim Harcamaları					
DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME%	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARCAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA VE EV EŞYALARI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2010 Q4	8.9	62.7	10.3	13.7	8.2
2011 Q1	12.1	57.9	13.1	20.9	8.4
2011 Q2	8.3	62.1	13.7	18.6	8.6
2011 Q3	7.8	65.6	13.8	18.6	9.8
2011 Q4	3.4	69.7	11.1	17.9	10.4
2012 Q1	-0.1	66.1	13.7	23.1	9.9
2012 Q2	-1.0	66.8	12.7	19.3	9.7
2012 Q3	-0.5	70.1	12.9	18.5	10.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Yılın üçüncü çeyrek döneminde hane halkı tüketim harcamaları yüzde 0.5 oranında gerilemiştir. Yılın ilk iki çeyreğinin ardından üçüncü çeyrekte de hane halkı tüketim harcamaları küçülmüştür. Hane halkının gıda harcamaları dışında kalan yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamaları durağanlaşmıştır. Eğlence kültür harcamalarında ise mevsimsel artış görülmektedir.

Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi ve Satın Alma Eğilimleri				
DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2010 Q4	90.99	104.84	15.28	91.68
2011 Q1	93.43	104.37	20.56	92.51
2011 Q2	96.42	104.37	20.90	100.19
2011 Q3	93.70	106.60	18.12	96.60
2011 Q4	92.00	102.10	17.70	93.40
2012 Q1	93.90	104.50	19.00	94.40
2012 Q2	91.80	103.50	17.50	91.60
2012 Q3	88.80	108.90	16.80	86.60
2012 Q4	89.0	107.26	16.20	86.60

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Üçüncü çeyrekte tüketicinin satın alma eğiliminde gerileme yaşanmıştır. Yarı dayanıklı tüketim mallarına ve dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi düşmektedir. Genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme de gerilemiştir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100			
DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M2 ENDEKSİ ^(G)	M2 BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2010 Q4	151	200	99
2011 Q1	141	203	92
2011 Q2	151	218	95
2011 Q3	137	222	91
2011 Q4	152	227	108
2012 Q1	138	230	95
2012 Q2	160	238	109
2012 Q3	151	240	98

KAYNAK: AMPO NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye, (G) Güncellenmiştir

Yılın üçüncü çeyrek döneminde iç talepteki ve tüketimdeki yavaşlamaya bağlı olarak AVM toplam ciro endeksi bir önceki çeyrek döneme göre zayıflamıştır. Kiralanabilir alan endeksinde ise çok sınırlı bir artış görülmektedir. M² başına ciro endeksi de bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre m² başına ciro yüzde 7.7 oranında artmıştır. Enflasyon ile arındırıldığında m² başına reel artış görülmemektedir.

4.8. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹,

İSTANBUL: Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesinin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul İli'nin batısında İstanbul, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul İli'nin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,- km²'dir.

İstanbul'da Akdeniz ile Karadeniz iklimleri arasında geçiş iklimi olarak tanınan Marmara iklimi hakimdir. Güneyde Marmara kıyılarında yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık geçerken, Karadeniz kıyılarında yazlar daha ılık ve yağışlı, kışlar da serin geçer.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi, ticaret ekonomisinde ağırlıklıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşılık, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır.

BAŞAKŞEHİR: 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Hektardır. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolen Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır.



İstanbul Deprem Haritasına göre Başakşehir İlçesi 2'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/İlçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Başakşehir	311.095	156.484	154.611	5.081	2.508	2.573	316.176	158.992	157.184
İstanbul	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832

¹ Bölge analizinde yer alan bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı ve Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkul, tapuda; İstanbul İli, Esenler İlçesi, Başakşehir Mahallesi'nde yer F21C17A1A pafta, 588 ada, **1 parsel** numarasında kayıtlı, 7 bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkuldür.

İkiteli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı 13. Cadde, 34 Portal Plaza posta adresinde yer almakta olan gayrimenkul Özak Tekstil'in yeni genel müdürlük binası olarak kullanılmaktadır.



(EK : 1 : Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölge ağırlıklı sanayi fonksiyonlu gelişme göstermiş olup, bölgede konut fonksiyonlu yapılanma örneğini Başakşehir Toplu Konut Alanı oluşturmaktadır. Gayrimenkulün kuzey cephesinde Mutfakçılar Sanayi Sitesi inşaatı henüz tamamlanmış olup, batı cephesinde Çevre Organize Sanayi Sitesi, doğu cephesinde ise Başakşehir yer almaktadır. TEM otoyoluna yaklaşık 4 km mesafede konumlanmıştır.

5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri



Değerleme konusu 1 parsel üzerinde 6 bodrum+zemin kat, her katta 1 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 7 bağımsız bölümden oluşan yapı bulunmaktadır.

Betonarme yapı sisteminde inşa edilmiş yapının doğu cephesi cam, alikobant aliminyum cephe, diğer cepheleri yangına mukavemetli taş yünü sandviç paneldir. Yapının çatısı uzay çelik kafes üzeri taş yünü TPO membran kaplamadır. Çok eğimli bir arazi üzerinde inşa edilmiş olan yapıda kot farkı avantaja çevrilerek rampalarla yapının her katına müstakil giriş uygulanmıştır. Bina içerisinde yangın algılama ve söndürme sistemi, CCTV güvenlik sistemi, su deposu, jeneratör ve otopark alanlarında karbonmonoksit algılama paneli ve dedektörleri kullanılmış ve egzoz havalandırmaları bulunmaktadır.

Yapının mimari projesine göre;

- 6. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 4.786,-m² ve tavan yüksekliği 4,10 metredir.
- 5. Bodrum katında otopark, sığınak ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 9.504,-m² ve tavan yüksekliği 6,50 metredir.
- 4. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 7.977,-m² ve tavan yüksekliği 6,50 metredir.
- 3. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.159,50 m² ve tavan yüksekliği 7 metredir.
- 2. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.876,-m² ve tavan yüksekliği 7 metredir.
- 1. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.639,-m² ve tavan yüksekliği 6,50 metredir.
- Zemin katında atölye ve depo bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.340,75 m² ve tavan yüksekliği 11,00 metredir. Depo amaçlı kullanılması planlanan zemin kata tır dahil her türlü araç girişi yapılabilmektedir.
- Çatı katı 1.009,-m² olmak üzere,
- Yapının **toplam kapalı alanı 77.291,25 m²'dir.**

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Ana Gayrimenkul Bilgileri		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Mahallesi/Köyü	:	İkitelli-1
Mevki	:	Sulakdere
Pafta No	:	F21C17A1A
Ada No	:	588
Parsel No	:	1
Yüzölçümü,m ²	:	25.371,00
Niteliği	:	Yedi Katlı B.A.K. Atölye Binası ve Arsası
İktisap Tarihi/Yev. No	:	17.02.2011/1903

Bağımsız Bölüm Bilgileri					
BB No	Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Cilt/Sahife No	Malik
1	Atölye	5. Bodrum	250/3800	172/16924	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	Atölye	4. Bodrum	600/3800	172/16925	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	Atölye	3. Bodrum	500/3800	172/16926	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	Atölye	2. Bodrum	500/3800	172/16927	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	Atölye	1. Bodrum	500/3800	172/16928	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	Atölye	Zemin	1420/3800	172/16929	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	Atölye	6. Bodrum	30/3800	172/16930	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

(EK: 2 : Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

14.01.2013 tarihinde Bahçeşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde - 11.01.2013 tarihinde İkitelli OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri;

- ✓ 23.07.2010 tarihinde kat mülkiyeti tesis işleminden tapuya tescil edilmiş,
- ✓ Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, 17.02.2011 tarih ve 1930 yevmiye numarası ile **ÖZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** adına "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiş, olup, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

Değerleme konusu bütün bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- 99 yıllığına, 1,-TL bedelinde İTOSB Başkanlığı lehine kira şerhi vardır. (12.02.2010/1414 Yev.)
- Yönetim Planı : 21.07.2010

(EK: 3 : Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatları)

5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

Değerleme konusu 588 ada, **1 numaralı parsel**; 15.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde TAKS_{max}:0,50, **KAKS_{max}:1,00** yapılanma şartları ile "**Sanayi Alanı**"nda kalmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 02.06.2010 tarih ve 2010/008 numaralı, "Atölye ve Ortak Alanlar" için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Mimari Proje: 25.04.2008/2008-619 tasdik tarih ve numaralı Mimari Tadilat Projesi mevcuttur.

(EK : 4 : Gayrimenkule Ait İmar Durum Paftası ve Plan notları)

(EK : 5 : Gayrimenkule Ait Yapı Kullanma İzin Belgesi)

(EK : 6 : Gayrimenkule Ait Vaziyet Planı ve Kat Planları)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

Değerleme konusu gayrimenkulün, yapı denetimi **Elmaslar Yapı Denetim Ltd. Şti.** Tarafından yapılmıştır.

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Müşteri Kayıtlarında Bulunan Sözleşmeler

5.3.1. Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi

Taraflar: ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Malik) & Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. (İşletmeci)

Gayrimenkul: İstanbul İli, Esenler İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 parsel, İOSB, Atatürk Blv. 13. Cadde, Çevre Sanayi Sitesi Altı (Başakşehir 5. Etap Karşısı) İkitelli/İSTANBUL adresinde kurulu, 7 bağımsız bölümden ibaret ~77.000,-m2 kiralanabilir alanı olan 34 PORTAL PLAZA isimli Endüstriyel İş Merkezidir.

Konu: İş bu sözleşmenin tanımlar kısmında bahsi geçen Gayrimenkul'ün komple bağımsız bölümler halinde veya kısmi bölümlere ayrılarak 3. Şahıslara kiralanmak suretiyle İşletmeci tarafından işletilmesidir.

Süre: İş bu sözleşmenin süresi 01.06.2011 tarihinden itibaren 10 yıl olup, 10 yılın sonunda taraflar bir ay öncesinden sözleşmenin devam etmeyeceğine ilişkin beyanlarını karşı tarafa sunmaz ise sözleşme 5 yıl süreyle otomatik olarak uzayacaktır.

Bedel ve Ödeme: İşletmeci iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'e ilişkin yapımı olduğu kira sözleşmelerinden elde ettiği gelirin %98'ini Malik'e ödeyecektir. Ödemeler kira sözleşmelerinde belirtilen kışra ödeme dönemlerini takip eden 7 gün içinde Malik'in bildireceği Banka Hesaplarına yapılacaktır.

İşletmeci'nin Yükümlülükleri:

- İşletmeci sözleşme konusu Gayrimenkul'ü, A sınıfı Endüstriyel İş Merkezi niteliğine zarar gelmeyecek şekilde, prestij ve piyasa bilinirliği ve güvenliği olan 3. Şahıslara kiralayacaktır.
- İşletmeci sözleşme konusu Gayrimenkul'ü asgari 3 yıl süreyle olmak üzere kiralayacaktır. Bu süre Malik'in yazılı onayı ile daha kısa süreyle olabilir.
- İşletmeci Sözleşme konusu Gayrimenkul'ün ortak alanlarına ilişkin Güvenlik Hizmeti, Temizlik hizmeti, Aydınlatma, Teknik hizmetlerin devamlılığı için gerekliliklerin yerine getirilmesi gibi hususları masrafları kendisine ait olmak üzere layıkıyla yerine getirecektir.

Malik'in Yükümlülükleri:

- Malik iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'ü Kiralanabilir halde ayıptan ari olarak teslim edecektir.
- Malik iş bu sözleşme konusu gayrimenkul'ü yangın, deprem, patlama ve su kaynaklı hasarlara karşı, masrafları ve maliyetleri kendisine ait olmak üzere sigortalıyacaktır.
- Malik iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'ü herhangi bir yapısal elemanın (ön cephe ve dış duvarlar, temel ve çatı) her zaman iyi durumda ve onarımlı olarak tutmak için gereken olağan ve olağandışı tüm çalışmaları ve onarım çalışmalarını (Yapısal Çalışmalar) doğrudan veya üçüncü şahıslar vasıtasıyla kendi mesuliyeti çerçevesinde yerine getirecektir.

Devir, Ciro, Temlik: İşletmeci İş bu Sözleşmeyi aynı şartlarla devir, temlik ve ciro hakkına sahiptir.

(EK : 7 : Gayrimenkule Ait İşletme Sözleşmesi)

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Seri: XI, No.29, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ni uyarınca, 15.11.2003 tarihli ve 25290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Seri: X, No.25, Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, (beşinci madde ile) işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle **Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayacakları (UMS/UFRS)**, bu hususa bilanço dipnotlarında yer verileceği ve bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan **Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca (TMSK'ca) yayımlanan TMS/TFRS (Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları)** nin esas alınacağı belirtilmiş olup geçici madde 2 ile de UMS / UFRS'nin UMSK tarafından yayımlanan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS / UFRS'ler uygulanır denmektedir. Bu kapsamda, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS esas alınmaktadır.

TMSK'ca yayımlanan "**Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS:16) hakkında Tebliğin 29'uncu paragraf hükmü**" ile, bir işletmenin maddi duran varlıklarının değerlemesinde, muhasebe politikası olarak **maliyet** veya **yeniden değerlendirme modelini** seçebileceği hususu belirtilerek, bu yöntemin seçilmesi halinde, TMS.16, Paragraf 31. Yeniden Değerleme Modeli başlığında yer alan,

*"Gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, **yeniden değerlendirilmiş tutarı** üzerinden gösterilir. **Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır.***

Ve TMS:16, Paragraf 32.

*"Arazi ve binaların **gerçeğe uygun değeri** genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip **değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir.**"*

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, **varlıklarda değer düşüklüğü hususunu düzenleyen TMS:36**, bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden **izlenmemesini** sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektir. Bir varlığın defter değerinin; kullanımı ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, ilgili varlık geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir tutardan izlenir. Eğer durum bu şekilde ise, varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve Standart, işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmesini gerektirir.

Bu Standart, örneğin "**TMS 16 Maddi Duran Varlıklar**" Standardında yer alan değerlendirme yöntemi gibi diğer Standartlara uygun olarak değerlendirilmiş tutarlardan (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değerden**) izlenen varlıklara uygulanır. Değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının tespiti, **gerçeğe uygun değer tespiti kullanılarak esasa** bağlıdır:

(a) **Varlığın gerçeğe uygun değeri piyasa değeri ise, sadece varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, varlığı elden çıkarmak için oluşacak doğrudan ek maliyettir:**

(i) *Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın geri kazanılabilir tutarı yeniden değerlendirilmiş tutarına (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerine) zorunlu olarak yakın ya da söz konusu tutardan daha büyük olacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, yeniden değerlendirilmiş varlığın değer düşüklüğüne uğraması olası değildir ve geri kazanılabilir tutarın tahmin edilmesine gerek bulunmamaktadır.*

(ii) *Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olmaması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değerinden zorunlu olarak daha düşük olacaktır. Bu nedenle,*

yeniden değerlendirilmiş varlık, kullanım değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarından (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerinden) daha düşük olması durumunda değer düşüklüğüne uğrayacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, işletme, ilgili varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

(b) **Varlığın gerçeğe uygun değerinin piyasa değerinden farklı bir esasa göre belirlenmesi durumunda**, söz konusu varlığın yeniden değerlendirilmiş değeri (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değeri**) geri kazanılabilir tutarından daha büyük ya da daha düşük olabilir. Bu nedenle, işletme, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, ilgili varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

TMS 36'da tanımlanan muhasebe ilkeleri, TMS 40'ta tanımlanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller) de uygulanmamaktadır.

TMS: 36, Paragraf 18 hükümlerine göre;

"Genelde tüm varlıklar –kısa ve uzun vadeli- bilançoda doğru değerden muhasebe- leştirildiklerinden emin olunması için değer düşüklüğü testine tabidirler.

Değer düşüklüğünün temel prensibi, bir **varlığın bilançoda geri kazanılabilir tutarının üstünde bir tutarda gösterilmemesidir**. Geri kazanılabilir tutar bir varlığın, satış maliyetleri düşülmüş **gerçeğe uygun değeri** ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. **Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer**, bir varlık veya nakit yaratan birimin karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında gerçekleştirilen **satış sonucu elde edilmesi gereken tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir**.

Değer düşüklüğüne tabi tüm varlıklar, değer düşüklüğüne ilişkin bir belirti olduğunda değer düşüklüğü için değerlendirilmelidir.

Varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir tutar karşılaştırılır. Bir varlık veya nakit yaratan birimin **defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa, ilgili varlık veya nakit yaratan birim değer düşüklüğüne uğramıştır**. Oluşan **değer düşüklüğü**, varlık veya nakit yaratan birimdeki varlıklar üzerine dağıtılır ve **gelir veya giderde muhasebeleştirilir**.

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme çalışmalarında;

- **TMS: 16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen değer** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS: 16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmaların ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS: 16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS: 16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve değerlendirme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerlendirme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir**.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir**.

- **UMS: 36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere “**net gerçekleştirilebilir değer**” olarak “**gerçeğe uygun değer**” belirlenmiş, **değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır**. Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı yaklaşımlar** dikkate alınmış olup, belirlenen değer “**gerçeğe uygun piyasa değeri**” dir. Konu **varlığın elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir**. Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarının, Rapor’un amaç ve kapsamında belirtilen hususlar ile Rapor’un 6.1 bölümünde belirtilen kısıtlar dahilinde değerlendirilmesi uygun olacaktır.

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor’un 5.1.2. nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmada, Rapor’un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım-satımına konu olmuş emsal araştırmalarına **gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Ayrıştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanan gayrimenkulün toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin adil /rayiç) kira bedellerinin belirlenmesine yönelik çalışmada, **mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiş, bulunan bu bedel** Gayrimenkullerin mevcut (sözleşmelere dayalı) kira gelirleri ile karşılaştırılmıştır.

6.5. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, İkitelli Organize Bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucu aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

SATILIK BİNA/FABRİKA EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	TL	EMSAL DEĞERİ			
			TL/m ²	ABD\$	ABD\$/m ²	
Emsal#1	İkitelli, Ziyagökalp Mah. 2.800,-m ² kapalı alanlı depo satılıktır.	2.800	6.500.000	2.321	3.633.518	1.298
Emsal#2	İkitelli OSB'de 1.300,-m ² kapalı alanlı bina satılıktır.	1.300	2.951.685	2.271	1.650.000	1.269
Emsal#3	İkitelli OSB içerisinde yer alan, toplam 3.800,-m ² kapalı alanlı, 12 yıllık fabrika binası satılıktır.	3.800	10.733.400	2.825	6.000.000	1.579
Emsal#4	İkitelli OSB, Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, 35.000,-m ² kapalı alanlı komple bina satılıktır.	35.000	62.611.500	1.789	35.000.000	1.000
Emsal#5	İkitelli OSB, Aykosan Sanayi sitesi içerisinde yer alan, 5 katlı, her katı 500,-m ² kapalı alanlı, toplam 2.500,-m ² kapalı alanlı fabrika binası satılıktır.	2.500	4.651.140	1.860	2.600.000	1.040
Emsal#6	İkitelli OSB, toplam 2.000,-m ² kapalı alanlı, imalat ve depolamaya uygun, H:5,50 olan fabrika binası satılıktır.	2.000	6.708.375	3.354	3.750.000	1.875
Emsal#7	İkitelli OSB, toplam 2.561,-m ² kapalı alanlı, imalat ve depolamaya uygun, fabrika satılıktır.	2.561	5.930.000	2.316	3.314.886	1.294

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda,

- Söz konusu bölgede değerlendirme konusu gayrimenkulün niteliğinde yapı arzının kısıtlı olduğu,
- İkitelli OSB içerisinde konumlu fabrika/binaların konum, kapalı alan, yaş gibi özellikleri doğrultusunda m² satış bedellerinin **1.000,-ABD\$ ile 1.875,-ABD\$** arasında değişiklik gösterdiği,
- Emsal 4'de yer alan gayrimenkulün Atatürk Bulvarına cepheli olmasına karşın büyük kapalı alanı nedeni ile düşük bedelden satışa sunulduğu,
- Emsal 5'de yer alan gayrimenkulün İkitelli OSB, Aykosan Sanayi sitesi içerisinde konumlu olduğu,
- Tabloda yer alan emsallerin ortalama m² satış bedelinin **1.336,-ABD\$** olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu, A Plus Yapılaşma özellikleri, her katından araçla yükleme/ boşaltma imkanı sağlayan mimari yapısı gibi nitelikleri göz önünde bulundurularak emsallerine göre daha **yüksek bedellerle satışa konu olabileceği**, ancak **büyük metraji sebebiyle** yapının bir bütün olarak satılması halinde m² satış bedelinin, emsallerin ortalaması dikkate alınarak belirlenen yaklaşık **1.350,-ABD \$/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim rayiç (emsal) değer esas alınarak hesaplanan toplam rayiç değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Toplam (Arsa+Yapı) Değerin Tespiti	
Gayrimenkulün Σ Kapalı Alanı, m ²	77.291
m ² Birim Değer, ABD/m ²	1.350
Gayrimenkulün Σ Değeri, ABD\$	104.343.188
ABD \$ / TL	1,7889
Gayrimenkulün Σ Değeri, TL	186.659.528

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değeri **186.659.528,-TL (değerleme tarihi itibariyle 104.343.188,-ABD\$)** olarak tespit edilmiştir.

² Ana gayrimenkulde büyük toplam alan emsallerin üzerinde olmakla beraber, binada "kat mülkiyeti" tesis edildiğinden, bağımsız bölümler halinde, daha düşük metrajlarla satışa konu edilmesi de mümkündür.

6.6. Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaya çalışılmıştır.

6.6.1. Gayrimenkullerin Arsa Değerinin Tespiti

Değerleme konusu 588 ada, 1 numaralı parselin imar durumu dikkate alınarak, konumlandığı bölgede yapılan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda elde edilmiş veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Açıklama	SATILIK ARSA EMSALLERİ Yüzölçümü, m ²	EMSAL DEĞERİ			
		TL	TL/m ²	ABD\$	ABD\$/m ²
Emsal#1 İkitelli OSB içerisinde, 1.218,-m ² yüzölçümlü E:1,0 sanayi imarlı arsa satılıktır.	1.218	3.309.465	2.717	1.850.000	1.519
Emsal#2 İkitelli OSB içerisinde, sanayi imarlı, E:1, 2.220,-m ² yüzölçümlü arsa satılıktır.	2.220	6.708.375	3.022	3.750.000	1.689
Emsal#3 İkitelli OSB içerisinde, sanayi imarlı, E:1, 7.000,-m ² yüzölçümlü arsa satılıktır.	7.000	17.889.000	2.556	10.000.000	1.429
Emsal#4 İkitelli OSB içerisinde, sanayi imarlı, E:1, 6.900,-m ² yüzölçümlü, üzerinde atıl bir bina yer alan arsa satılıktır.	6.900	18.425.670	2.670	10.300.000	1.493

Yukarıda yer alan emsallerin incelenmesi sonucu;

- İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan arsaların konumları, yüzölçümleri göz önünde bulundurulduğunda m² satış bedellerinin **1.429,-ABD\$** ile **1.689,-ABD\$** aralığında değiştiği,
- Emsal 1’de yer alan arsanın küçük yüzölçümlü olduğu,
- Emsal 4’de yer alan arsa üzerinde atıl durumda fabrika binasının yer aldığı,
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgenin ağırlıklı sanayi sitelerinden oluşması nedeniyle büyük yüzölçümüne sahip satılık arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- Bölgede parsel değerlerini belirleyen başlıca unsurun, parselin topografik yapısına bağlı, emsal dışı yapılaşma hakkı olduğu, bölgede bir çok parselin emsallerinin üzerinde yapılaşma hakları bulunduğu³
- Değerleme konusu parselin, bulvar üzerinde yer almamasına karşın, yüksek boyutlu mimarisi, büyük yapılaşması sebebiyle yüksek görünürlüğü, söz konusu parselin topografik olarak çok eğimli olmasından dolayı, Mer’i İmar Planı’nın sağladığı yapılanma hakkının çok üzerinde⁴ inşaat hakkına sahip olabilmesi nedenleriyle avantajlı olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün;

- Konumu,
- Emsallerin kıyasla sahip olduğu büyük yüzölçümü ile
- topografik yapısının sağladığı emsal dışı yapılanma hakkı,

vb. kriterler dikkate alınarak konu taşınmazın arsa m² rayiç değerinin **1.600,-ABD \$/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

³ Bu husus, ancak kendi büyüklüğü kadar emsali olan (=emsal1 yapılaşma) parsel m² değerlerinin (yaklaşık 1.500,-\$/m²), bölgedeki kapalı alan m² değerleri ortalaması olan yaklaşık 1.350,-ABD\$’nin üzerinde olmasını da açıklamaktadır.

⁴ Parsel alanı 25.371,-m² olmasına rağmen ruhsata bağlı inşaat hakkı **77.291,25 m²** olup, parsel büyüklüğünün yaklaşık 3 katı yapılaşma hakkı mevcuttur. Emsal alınan gayrimenkullerde bu yapılanma hakkı oranı ise 1(bir) olup ancak parsel büyüklüğü kadar yapılaşma hakları vardır. Yapılaşma hakkı esas alınmak suretiyle yapılacak **düzeltilme** ile, - emsal parsellerin de değerlendirme konusu parsel kadar olmasa da "emsal dışı yapılanma hakları" oldukları dikkate alınarak- parselin emsallerine göre yaklaşık olarak %50 oranında daha değerli olması beklenebilir.

Bu birim rayiç değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değerin Tespiti	
Parsel Alanı, m ²	25.371
m ² Değeri, ABD \$	1.600
Toplam Arsa Değeri, ABD \$	40.593.600
ABD \$/TL	1,7889
Toplam Arsa Değeri, TL	72.617.891

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucu, 588 ada, **1 numaralı parselin** değeri **72.617.891,- TL (değerleme tarihi itibari ile 40.593.600,-ABD\$)** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değerinin Tespiti

Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 77.291,25⁵ m² kapalı alana sahip, betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olan binanın bugünkü yapı değeri hesaplanırken uzay çelik çatı konstrüksiyonu ve inşai kalitesi dikkate alınarak aşağıda sunulan bedeller esas alınmıştır.

- **Atölye + Ofis yapı maliyeti;** 60 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2013 Yılı İçin Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas Bina, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için Lüks inşaat birim maliyeti olan **1.739,66 TL/m²** esas alınmış,
- **Ortak Alan + Otopark yapı maliyeti;** 60 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Eki olan, 2013 yılı İçin Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas Bina, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için 1. sınıf inşaat birim maliyeti olan **1.189,70 TL/m²** esas alınmış,
- Gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılırken, yapının yapım yılı ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi olduğu dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel"e göre, belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu parselin topografik yapısının sağladığı yüksek emsal dışı yapılaşma alanı imkanı, özellikle hafriyat maliyetlerinde önemli artışa yol açtığından aşağıda detayları verilen maliyetler tüm maliyetlere giydirilmiştir.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,04
Mimarlık ve Mühendislik giderleri inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,04
Kordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
Diğer Maliyetler	:	0,05
Muhtelif giderler, kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 5'i oranında varsayılmıştır.		

Yukarıda verilen varsayımlar doğrultusunda hesaplanmış olan yapının bugünkü değeri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI İLE YAPI MALİYET DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
Bina Σ Kapalı Alanı,m²	77.291,25
Atölye+Ofis Σ Kapalı Alan,m²	38.102,0
Birim Maliyet, TL/m ²	1.739,66
Atölye+Ofis Alanı Yeniden Yapım Maliyet,TL(1)	66.284.525
Ortak Alan, m²	39.189
Ortak Alan m ² Maliyet, TL/m ²	1.189,70
Ortak Alan Yeniden Yapım Maliyeti,TL(2)	46.623.451
Σ Bina Yapım Maliyeti,TL (1+2)	112.907.976
İnşaat Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	4.516.319
İnşaat Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti,TL	4.696.972
İnşaat Diğer Maliyetler, TL	6.106.063
ΣBina Yeniden Yapım Maliyeti,TL (1+2)	128.227.330

⁵ Değerleme konusu gayrimenkulün kapalı alan bilgileri İnşaat Ruhsatı, mimari proje ve Yapı Kullanma İzin Belgesinden alınmıştır.

Yıpranma Oranı, %	0,04
Yıpranma Bedeli, TL	5.129.093
Σ Yapının Bugünkü Değeri, TL	123.098.237
ABD \$/TL	1,7889
Σ Yapım Maliyeti, ABD \$	68.812.252

Maliyet Yaklaşımı sonucu, 588 ada, **1 numaralı parsel** üzerinde konumlu yapının bugünkü yapı değeri **123.098.237,-TL (değerleme tarihi itibari ile 68.812.252,-ABD\$)** olarak hesaplanmıştır.

6.6.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri

Değerleme konusu gayrimenkulün, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapı değerinin ilave edilmesi suretiyle hesaplanan toplam rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYRIŞTIRMA (EMSAL/MALİYET YAKLAŞIMI) YÖNTEMİ İLE Σ YAPI DEĞER TESPİTİ	
Arsa Değeri, ABD \$	40.593.600
Yapı Maliyet Değeri, ABD \$	68.812.252
Gayrimenkulün Σ Rayiç Değeri, ABD \$	109.405.852
Gayrimenkulün Σ Rayiç Değeri, TL	195.716.128

Ayrıştırma Yöntemi ile ana gayrimenkulün rayiç değeri **195.716.128,-TL (değerleme tarihi itibari ile 109.405.252,-ABD\$)** olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) ile hesaplanan değerlerin, mevcut piyasa (risk ve getiri oranları) koşullarında gayrimenkulün gelecekte yaratacağı nakit akımlarının (kira gelirlerinin) toplamına eşit olacağı varsayılmış olup, değerlendirme konusu olan bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda türetilen kira bedeli esas alınarak hesaplanan değer, diğer yöntemler ile bulunan değeri destekleyip desteklemediği test edilmiştir.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup, gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Mevcut durum itibariyle ABD \$ bazlı yıllık % 9,5 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün emsal kira bedelleri üzerinden yıllık %3 artış oranları esas alınmak suretiyle, yıllık getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	9,50%
Riksiz Getiri Oranı	4,50%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	2,50%

İNA Analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine ilişkin değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgede gerçekleştirilen emsal araştırmaları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALIK İŞYERİ/BİNA EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	EMSAL DEĞERİ				
		TL	TL/m ² /Ay	ABD\$	ABD\$/m ² /Ay	
Emsal#1 İkitelli OSB içerisinde düz giriş, tek kat, h:6, 5.000,-m ² alanlı bina kiralıktır.	5.000	65.000	13,0	36.335	7,3	
Emsal#2 İkitelli OSB içerisinde düz giriş, tek kat, h:6, kamyon girebilen 2.400,-m ² alanlı bina kiralıktır.	2.400	30.411	12,7	17.000	7,1	

Emsal#3	İkitelli OSB içerisinde, depolama ve lojistige uygun H: 5,5m, tır - kamyon yanaşabilen 10.000,-m ² kapalı alan 2.000,-m ² açık alanı olan bina kiralıktır.	10.000	120.000	12,0	67.080	6,7
Emsal#4	İkitelli OSB'de 10.000,-m ² tır-kamyon girebilen depo kiralıktır.	10.000	116.278	11,6	65.000	6,5
Emsal#5	İkitelli OSB'de 24 saat güvenli, H:5m, tır yanaşabilen, 2.500,-m ² depo veya imalat alanı olarak kullanılabilen alan kiralıktır.	2.500	27.000	10,8	15.093	6,0

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

- İkitelli OSB içerisinde yer alan depo/işyerlerinin konumu, kapalı alanı ve anayola yakınlığı göz önünde bulundurulduğunda m²/ay kira bedellerinin **6,-ABD\$** ile **7,3-ABD\$** aralığında değiştiği,
- Konu gayrimenkulün sahip olduğu kapalı alana sahip emsal arzının kısıtlı olduğu,
- Bölgede kiralama brüt alan üzerinden yapıldığı,
- Konu gayrimenkulün hali hazırda brüt alan üzerinden kiralamaya konu olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, söz konusu gayrimenkulün

- yapısal özellikleri,
- büyük kapalı alanı,
- konumu ve
- hali hazırda mevcut olan kiralamaları

göz önünde bulundurularak binanın tamamının kiralanması durumunda ortalama m² kira bedelinin **7,-ABD\$/Ay** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Farklı kullanım amacına sahip İş merkezi, AVM, vb. ticari mülklerde kiralamalar,

- ✓ bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ mevcut doluluk / boşluk oranı
- ✓ kiralanın kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ kiralanın marka değeri,
- ✓ kiralanın müşteri potansiyeli,
- ✓ kapalı alan yanında kullanılan ortak alan (hol, teras, vb.)
- ✓ konum,
- ✓ ciro oranı,
- ✓ kiralama sözleşme tarihi,
- ✓ müşteri profili,

gibi kriterler doğrultusunda farklılık göstermektedir.

Yaygın uygulama, İş merkezi, AVM, vb. ticari mülklerin anchor olarak adlandırılan, marka değeri ve müşteri potansiyeli yüksek firmalarla çok düşük kira bedelleri (hatta belirli süreler için bedelsiz) ile sözleşmeler yapması, oluşturulan ticari mülk prestiji ile yeni kiralamaları Malik lehine daha iyi koşullarla yapmalarıdır. Bu nedenle İNA Analizi doğrultusunda gayrimenkul değeri belirlenirken, sapmaları engelleyebilmek adına bağımsız bölüm m² kira bedelleri ortalama bir değer üzerinden hesaplanmaktadır.

Bağımsız bölümlere ait kira bedelleri, kira artış oranları, kira başlangıç – bitiş tarihleri Müşteri Şirket Yetkililerinden temin edilmiş olup, Müşteri Şirket ve Kiracıları arasında imzalanmış olan sözleşmelerin ticari sır niteliğinde olması nedeni ile detayları raporda sunulmamıştır.

Emsaller doğrultusunda, bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin, gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde m² kira bedelinin **7,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

İNA ANALİZİ	
Bina Σ Kapalı Alanı, m ²	77.291
Kiralanabilir Ofis + Mağaza Alanları+Ortak Alanlar Kira Bedeli, ABD/m ²	7
Σ Aylık Kira Geliri, ABD \$/Ay	541.037
Σ Yıllık Kira Geliri, ABD \$/Yıl	6.492.444
İskonto Oranı	9,50%
Yıllık Kira Bedeli Artış Oranı	3,0%
Gayrimenkulün Toplam Değeri, ABD\$	99.883.754
Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL	178.682.047

Sonuç olarak, İNA Analizi çerçevesinde değerlendirme konusu ana gayrimenkulün değeri **178.682.047,- TL (değerleme tarihi itibari ile 99.883.754,-ABD\$)** olarak hesaplanmıştır.

6.8. Gayrimenkulün Kira Bedeli Tespiti

6.8.1. Emsal Yaklaşımıyla Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:

Rapor'un **6.7'nci** bölümünde gerçekleştirilen İNA analizinde detayları verildiği üzere, yapılan emsal araştırmaları sonucunda, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün,

- ✓ yapısal özellikleri,
- ✓ kapalı alan bilgileri,
- ✓ konumu

göz önünde bulundurularak brüt alan üzerinden ortalama m² kira bedelinin **7,-ABD\$/Ay** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Farklı kullanım amacına sahip İş merkezi, AVM, vb. ticari mülklerde kiralama,

- ✓ bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ mevcut doluluk / boşluk oranı
- ✓ kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ kiralayanın marka değeri,
- ✓ kiralayanın müşteri potansiyeli,
- ✓ kapalı alan yanında kullanılan ortak alan (hol, teras, vb.)
- ✓ konum,
- ✓ Ciro oranı,
- ✓ Kiralama sözleşme tarihi,
- ✓ müşteri profili,

gibi kriterler doğrultusunda farklılık göstermektedir.

Yaygın uygulama, İş merkezi, AVM, vb ticati mülklerin anchor olarak adlandırılan, marka değeri ve müşteri potansiyeli yüksek firmalarla çok düşük kira bedelleri (hatta belirli süreler için bedelsiz) ile sözleşmeler yapması, oluşturulan ticari mülk prestiji ile yeni kiralama Malik lehine daha iyi koşullarla yapmalarıdır. Bu nedenle İNA Analizi doğrultusunda gayrimenkul değeri belirlenirken, sapmaları engelleyebilmek adına bağımsız bölüm m² kira bedelleri ortalama bir değer üzerinden hesaplanmaktadır.

Emsaller doğrultusunda, bağımsız bölüm ayırımına gidilmeksizin, gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde m² kira bedelinin **7,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam aylık kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRA BEDELİ TESPİTİ	
Kiralanabilir Σ Alanı, m ²	77.291
Kiralanabilir m ² Kira Bedeli, ABD \$/m ² /Ay	7
Aylık Kira Bedeli, ABD\$	541.037,00
Yıllık Kira Bedeli, ABD\$	6.492.444
Yıllık Kira Bedeli, TL	11.614.333

Sonuç olarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde**, değerlendirme konusu ana gayrimenkulün **kiralanabilir alanlarının** tümünün kiraya verilmesi halinde yıllık beklenen kira bedeli **11.614.333,-TL** (değerleme tarihi itibari ile 6.492.444,-ABD\$) olarak hesaplanmıştır.

6.8.2. Değerden Türetme Yaklaşımı İle Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Tespiti:

a) Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonucu Bulunan Değerden Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Türetilmesi

Bu yöntemle kira bedeli tespitinde esas alınacak değer olarak, Raporun 6.5'nci bölümünde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile belirlenen **186.659.528,-TL (değerleme tarihi itibariyle 104.343.188,-ABD\$) tutarındaki değer esas alınmış olup**, mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiştir.

Ticari mülklerde, **mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında**, gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının ABD Doları bazlı net bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan iskonto oranı, Rapor'da gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde de belirtildiği üzere, konu gayrimenkul için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

İskonto Oranı	9,50%
Riksiz Getiri Oranı	4,50%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	2,50%

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında, mülklerin geri dönüş süresi ~**15,38** yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan **104.343.188,-ABD\$ (değerleme tarihi itibariyle 186.659.528,-TL)** değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Bedelinin Tespiti (Değerden Türetme)	
ΣGayrimenkul Değeri, ABD \$	104.343.188
İskonto Oranı	0,095
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	6.782.307
Yıllık Kira Bedeli, TL	12.132.869
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	565.192
Aylık Kira Bedeli, TL	1.011.072

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, Yıllık olarak ABD doları karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, kira bedeli tespitine konu 34 Portal Plaza'da konumlu olan bağımsız bölümlerin **değerleme tarihi itibariyle adil (rayiç) kira bedelleri**, gayrimenkullerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak

- ✓ **Yıllık toplam 12.132.869,-TL (değerleme tarihi itibariyle 6.782.307,-ABD\$)**
- ✓ **Aylık toplam 1.011.072,-TL (değerleme tarihi itibariyle 565.192,-ABD\$)**

olarak belirlenmiştir.

b) Ayrıştırma Yöntemi Sonucu Bulunan Değerden Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedelinin Türetilmesi

Bu yöntemle kira bedeli tespitinde esas alınacak değer olarak, Raporun 6.5'nci bölümünde, Ayrıştırma Yöntemi ile belirlenen **195.716.128,-TL (değerleme tarihi itibariyle 109.405.852,-ABD\$) tutarındaki değer esas alınmış olup**, mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiştir.

Ticari mülklerde, **mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında**, gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının ABD Doları bazlı net bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan iskonto oranı, Rapor'da gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde de belirtildiği üzere, konu gayrimenkul için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

İskonto Oranı	9,50%
Riksiz Getiri Oranı	4,50%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	2,50%

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında, mülklerin geri dönüş süresi ~**15,38** yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan

109.405.852,-ABD\$ (değerleme tarihi itibariyle 195.716.128,-TL) değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Bedelinin Tespiti (Değerden Türetme)	
ΣGayrimenkul Değeri, ABD \$	109.405.852
Iskonto Oranı	0,095
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	7.111.380
Yıllık Kira Bedeli, TL	12.721.548
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	592.615
Aylık Kira Bedeli, TL	1.060.129

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, Yıllık olarak ABD doları karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, kira bedeli tespitine konu 34 Portal Plaza'da konumlu olan bağımsız bölümlerin **değerleme tarihi itibariyle adil (rayiç) kira bedelleri**, gayrimenkullerin Ayırıştırma Yöntemi ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak

- ✓ **Yıllık toplam 12.721.548,-TL (değerleme tarihi itibariyle 7.111.380,-ABD\$)**
- ✓ **Aylık toplam 1.060.129,-TL (değerleme tarihi itibariyle 592.615,-ABD\$)**

olarak belirlenmiştir.

6.8.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin Kira Bedeli Tespiti için Emsal Karşılaştırma ve Değerden Türetme Yöntemleri kullanılmış olup, özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO (YILLIK RAYİÇ KİRA BEDELİ)		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	11.614.333	6.492.444
Değerden Türetme (Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı)	12.132.869	6.782.307
Değerden Türetme (Ayırıştırma Yöntemi)	12.721.548	7.111.380

Gerçekleştirilen rayiç (adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen kira bedellerinin birbiri ile örtüşme gösterdiği,
- ✓ Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, Değerden Türetme Yaklaşımıyla (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) hesaplanan **12.132.869,-TL** (değerleme tarihi itibariyle 6.782.307,-ABD\$)'nin **esas alınmasının** uygun olacağı,
- ✓ Bu yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, brüt alan üzerinden **m²/ay** yaklaşık **7,31ABD** Dolarını ifade ettiği,

kanaatine varılmıştır.

6.8.4. Rayiç Kira Bedelleri ve Mevcut Kira Bedelleri Karşılaştırması :

Müşteri Şirket tarafından iletilen bilgilere göre, değerlendirme konusu ana gayrimenkul, Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. ile yapılan İşletme Sözleşme gereği işletilmektedir. Şirket ile yapılan İşletme Sözleşmesi maddelerine göre:

- *İş bu sözleşmenin süresi 01.06.2011 tarihinden itibaren **10 yıl olup**, 10 yılın sonunda taraflar bir ay öncesinden sözleşmenin devam etmeyeceğine ilişkin beyanlarını karşı tarafa sunmaz ise sözleşme 5 yıl süreyle otomatik olarak uzayacaktır.*
- ***İşletmeci iş bu sözleşme konusu Gayrimenkul'e ilişkin yapmış olduğu kira sözleşmelerinden elde ettiği gelirin %98'ini Malik'e ödeyecektir.** Ödemeler kira sözleşmelerinde belirtilen kira ödeme dönemlerini takip eden 7 gün içinde Malik'in bildireceği Banka Hesaplarına yapılacaktır.*
- *İşletmeci Sözleşme konusu Gayrimenkul'ün ortak alanlarına ilişkin Güvenlik Hizmeti, Temizlik hizmeti, Aydınlatma, Teknik hizmetlerin devamlılığı için gerekliliklerin yerine getirilmesi gibi hususları masrafları kendisine ait olmak üzere layıkıyla yerine getirecektir.*

Değerleme konusu gayrimenkul, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre toplam brüt 77.291,-m² kapalı alanlı olup, Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda gayrimenkul ortak alanlar dahil brüt alan üzerinden

kiralanmaktadır. Ana gayrimenkulün 2012 yıl sonu itibariyle %100 doluluk oranına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Şirket'in son durum itibariyle toplam alan bazında⁶ aylık brüt kira gelirleri, kiralanılan alan metrajı, aylık ve yıllık kira bedelleri aşağıda verilmiştir.

100,00%		BİRİM FİYAT TL	AYLIK KİRA TUTARI, TL	YILLIK KİRA TUTARI, TL	BİRİM FİYAT USD	AYLIK KİRA TUTARI, ABD\$	YILLIK KİRA TUTARI, ABD\$
77.291 m ²	100,00%	10,38 TL	802.018,87 TL	9.624.226,39 TL	5,80 \$	448.330,74 \$	5.379.968,91 \$

Şirket'in yapmış olduğu **mevcut kiralama bedellerinin, ortalama 5,80ABD Doları/brüt m²/Ay bedelle** olduğu anlaşılmaktadır. Anılan kira bedeli, çeşitli yöntemlerle hesaplanmış adil (rayiç) brüt m²/ay kira bedeli olan **7,31ABD Doları'ndan daha düşüktür.**

Değerleme konusu ana gayrimenkulün;

- Mevcut kiralama bedellerinin m²'lerine göre ağırlıklı ortalama olarak 6,28 yıl süreyle, kurumsal nitelikleri yüksek yatırımcılara yapılmış olduğu,
- Kiralamaların döviz, alt kira kontratlarında öngörülen yıllık kira artış oranlarının TL cinsinden (ÜFE+TÜFE)/2, ABD Doları cinsinden ise CPI oranında (Min %3) veya libor+%2 olarak, projeksiyonlarda öngörülenlerden daha yüksek olarak belirlenmiş olduğu,
- Ana gayrimenkulün doluluk oranının %100'e ulaştığı,

Hususları dikkate alınarak, **mevcut kiralama ortalama bedellerinin, emsal değerlere göre düşük kalmakla beraber, kiralama bedellerinin uzun vadeli yapılarak boşluk oranı riskinin azaltılmış olması, bu yolla tam kapasite kullanımının sağlanması sebepleriyle önemli aykırılık teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.**

Ancak, Rapor'un 7.4. bölümünde daha detaylı açıklanacağı üzere, ilgili mevzuat hükümleri gereğince bu hususun **kamuya açıklanması** ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak **ortaklara bilgi verilmesinin** uygun olacağı düşünülmektedir.

6.9. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut durumunun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır.

6.9.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan Maliyet Yaklaşımı analizinde müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.9.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, değerlendirme konusu gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere; gayrimenkul üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

⁶ Müşteri Şirket ve Kiracıları arasında imzalanmış olan sözleşmelerin ticari sır niteliğinde olması nedeni ile detayları raporda sunulmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılacakları hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor’un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım-satımına konu olmuş emsal araştırmalarına **gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Ayrıştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanan gayrimenkulün toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

1) Gayrimenkul Değeri Özet Sunum

ÖZET TABLO		
	TL	ABD \$
Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı	186.659.528	104.343.188
Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa / Maliyet Yaklaşımı)	195.716.128	109.405.852
Gelirlerin Kapitalizasyonu/İNA Analizi	178.682.047	99.883.754

Sonuç olarak; gayrimenkulün;

- Değerleme konusu ana gayrimenkulün, farklı değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerlerinin birbirlerine yakın ve tutarlı olduğu, ancak örtüşmediği,
- Ayrıştırma Yöntemi sonucu bulunan değer, inşaat maliyetlerinde yaşanan artışa rağmen bu hususların piyasa dinamikleri gereği değerlere yansımaması nedeni ile görece yüksek kaldığı,
- İNA Analiziyle bulunan değer, makul sapmalar içerdiği, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile bulunan değer, piyasa dinamiklerini daha iyi yansıtması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini daha az sapmayla temsil edeceği,
- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** esasları çerçevesinde belirlenen **186.659.528,-TL**’nin değerlendirme konusu gayrimenkullerin toplam adil (rayiç) piyasa değeri olarak kabulünün uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

2) Gayrimenkul Kira Değeri Özet Sunum

Değerleme konusu gayrimenkullerin adil /rayiç) kira bedellerinin belirlenmesine yönelik çalışmalarda, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak (değerden türetme) rayiç kira bedeli türetilmiş olup, ulaşılan sonuçlar aşağıda yer almaktadır:**

ÖZET TABLO (YILLIK RAYIÇ KİRA BEDELİ)		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	11.614.333	6.492.444
Değerden Türetme (Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı)	12.132.869	6.782.307
Değerden Türetme (Ayrıştırma Yöntemi)	12.721.548	7.111.380

Gerçekleştirilen rayiç(adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen kira bedellerinin birbiri ile örtüşme gösterdiği,
- ✓ Gayrimenkulün rayiç yıllık kira bedeli olarak, Değerden Türetme Yaklaşımıyla (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) hesaplanan **12.132.869,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 6.782.307,- ABD\$)'nin **esas alınmasının** uygun olacağı,
- ✓ Bu yıllık adil (rayiç) kira bedelinin, brüt alan üzerinden **m²/ay** yaklaşık **7,31ABD** Dolarını ifade ettiği,

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu gayrimenkulün inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, mevzuat gereğince izin ve belgeleri eksiksiz ve tamdır.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerinin G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sonuç olarak,

1. Değerleme konusu ana gayrimenkulün, yasal belgelerinin eksiksiz ve tam olduğu tespit edilmiş olup, GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,
2. Ancak, detayları Rapor'un 6.8.4 bölümünde verildiği üzere, mevcut kiralama ortalama bedellerinin, emsal değerlerin altında kalmış olması sebebiyle; Seri: VI, No: 11 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin değişik 38'nci maddesi hükmü gereği, Değerleme gerektiren işlemler başlığı altında "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hususunun da sayılmış olduğu ve Ekspertiz değerinin kullanılması başlıklı 41'nci maddesinin değişik üçüncü ve dördüncü fıkraları gereği,

"sözleşmede yazılı kira bedellerinin en geç beş yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenmesi" nin zorunlu olduğu, ayrıca, *Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur."*

Hükümlerine uygun olarak işlemlerin gerçekleştirilmesi gerektiği,

Kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)'nin** yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 588 ada, **1 numaralı parselde** kayıtlı, toplam **7 bağımsız bölümden** oluşan ana gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın,

I. Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere değerlendirme konusu gayrimenkulün **GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**

II. Gayrimenkulün toplam **adil piyasa değerinin,** fiili değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;

- **KDV Hariç 186.659.528,00TL**
- **KDV Dahil 220.258.243,04TL**

III. Gayrimenkulün toplam **Yıllık Rayiç Kira Bedelinin;**

- **KDV Hariç 12.132.869,00TL**
- **KDV Dahil 14.316.785,42TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla


Yasemin **KARAKAYA**
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873

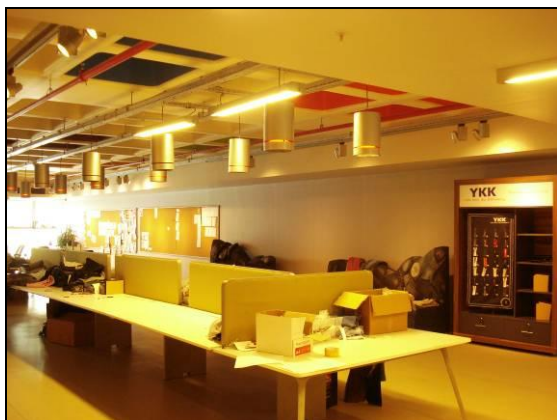
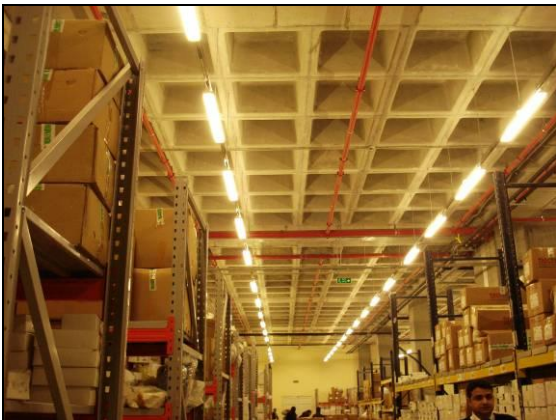

Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **ÖZAK GYO. A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR





EK : 2 : GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGELERİ

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		BAŞAKŞEHİR		Mahallesi		KITELLİ-1	
Köyü		SULAKDERE		Sokağı			
Mevkii		SULAKDERE		Yüzölçümü			
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi	
F2/C17A1A		588		1		YEHI KATLI B.A.K. ATOLYE BİNASI VE ARSASI	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No		41521187	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		ATOLYE		250/3800		1 BLOK/01/1	
Edinme Sebebi		Tarama ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulmuş İken		YÖN PLANI : Yönetim Planı : 21/07/2010			
Sahibi		ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		993		172		16925	
Sahife No.		17/02/2011					
Sıra No.							
Tarih							

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		BAŞAKŞEHİR		Mahallesi		KITELLİ-1	
Köyü		SULAKDERE		Sokağı			
Mevkii		SULAKDERE		Yüzölçümü			
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi	
F2/C17A1A		588		1		YEHI KATLI B.A.K. ATOLYE BİNASI VE ARSASI	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No		41521188	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		ATOLYE		600/3800		4 BLOK/01/2	
Edinme Sebebi		Tarama ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulmuş İken		YÖN PLANI : Yönetim Planı : 21/07/2010			
Sahibi		ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		993		172		16925	
Sahife No.		17/02/2011					
Sıra No.							
Tarih							

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		BAŞAKŞEHİR		Mahallesi		KITELLİ-1	
Köyü		SULAKDERE		Sokağı			
Mevkii		SULAKDERE		Yüzölçümü			
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi	
F2/C17A1A		588		1		YEHI KATLI B.A.K. ATOLYE BİNASI VE ARSASI	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No		41521189	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		ATOLYE		500/3800		2 BLOK/01/3	
Edinme Sebebi		Tarama ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulmuş İken		YÖN PLANI : Yönetim Planı : 21/07/2010			
Sahibi		ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		993		172		16925	
Sahife No.		17/02/2011					
Sıra No.							
Tarih							

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		BAŞAKŞEHİR		Mahallesi		KITELLİ-1	
Köyü		SULAKDERE		Sokağı			
Mevkii		SULAKDERE		Yüzölçümü			
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi	
F2/C17A1A		588		1		YEHI KATLI B.A.K. ATOLYE BİNASI VE ARSASI	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No		41521190	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		ATOLYE		500/3800		2 BLOK/01/4	
Edinme Sebebi		Tarama ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulmuş İken		YÖN PLANI : Yönetim Planı : 21/07/2010			
Sahibi		ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		993		172		16925	
Sahife No.		17/02/2011					
Sıra No.							
Tarih							

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		BAŞAKŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KİTİLLİ-1		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii		SÜLAKDERE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteliği	
F21C17A1A		588		1		YEDİ KATLI B A K ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Sınırı		Planıdır		Zemin Sistem No : 41521192			
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		ATÖLYE		300/3800		1/DORUKUM	
Kat No.		Bağımsız Bim. No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
TANIMI ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İKON ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konusunda YÖN PLANI -Yönetim Planı : 21/07/2010							
Edinme Sebebi							
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Sahibi							
Geldisi							
Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.	
1903		172		16938		17/02/2011	
Tarih							
Sahife No.							
Sıra No.							
Tarih							

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		BAŞAKŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KİTİLLİ-1		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii		SÜLAKDERE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteliği	
F21C17A1A		588		1		YEDİ KATLI B A K ATÖLYE BİNASI VE ARSASI	
Sınırı		Planıdır		Zemin Sistem No : 41521192			
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		ATÖLYE		300/3800		1/DORUKUM	
Kat No.		Bağımsız Bim. No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
TANIMI ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İKON ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konusunda YÖN PLANI -Yönetim Planı : 21/07/2010							
Edinme Sebebi							
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Sahibi							
Geldisi							
Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.	
1903		172		16938		17/02/2011	
Tarih							
Sahife No.							
Sıra No.							
Tarih							

EK : 3 : GAYRİMENKULLERE AİT YAZILI TAPU TAKYİDATLARI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 588/1			
Zemin No	: 41521187	Yüzölçüm	: 25.371,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Taş. Nitelik	: YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/5.BODRUM/- (Bağ.Böl.No:1)			
Mahalle / Köy Adı	: İKİTELLİ-1 Mah.	Arsa Pay/Payda	: 250/3800			
Mevkii	: SULAKDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE			
Cilt / Sayfa No	: 172 / 16924					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23/07/2010 - 7705	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126753812	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17/02/2011 - 1903-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle) (Başlama Tarih:12/02/2010 Süre:99 Yıl)	İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	12/02/2010 - 1414	--		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 588/1			
Zemin No	: 41521188	Yüzölçüm	: 25.371,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Taş. Nitelik	: YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/4.BODRUM/- (Bağ.Böl.No: 2)			
Mahalle / Köy Adı	: İKİTELLİ-1 Mah.	Arsa Pay/Payda	: 600/3800			
Mevkii	: SULAKDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE			
Cilt / Sayfa No	: 172 / 16925					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23/07/2010 - 7705	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2015 10:50						

126753813	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17/02/2011 - 1903-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle) (Başlama Tarih:12/02/2010 Süre:99 Yıl)	İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	12/02/2010 - 1414	--		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 588/1			
Zemin No	: 41521189	Yüzölçüm	: 25.371,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Taş. Nitelik	: YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/3.BODRUM/- (Bağ.Böl.No: 3)			
Mahalle / Köy Adı	: İKİTELLİ-1 Mah.	Arsa Pay/Payda	: 500/3800			
Mevkii	: SULAKDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE			
Cilt / Sayfa No	: 172 / 16926					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23/07/2010 - 7705	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126753814	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17/02/2011 - 1903-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle) (Başlama Tarih:12/02/2010 Süre:99 Yıl)	İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	12/02/2010 - 1414	--		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 588/1			
Zemin No	: 41521190	Yüzölçüm	: 25.371,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Taş. Nitelik	: YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/2.BODRUM/- (Bağ.Böl.No: 4)			
Mahalle / Köy Adı	: İKİTELLİ-1 Mah.	Arsa Pay/Payda	: 500/3800			
Mevkii	: SULAKDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE			
Cilt / Sayfa No	: 172 / 16927					
Kayıt Durum	: Aktif					
Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2015 10:50						

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23/07/2010 - 7705	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126753815	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17/02/2011 - 1903-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılına 1 tl bedelle) (Başlama Tarihi:12/02/2010 Süre:99 Yıl)	İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	12/02/2010 - 1414	--		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 588/1			
Zemin No	: 41521191	Yüzölçüm	: 25.371,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Tas. Nitelik	: YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1.BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 5)			
Mahalle / Köy Adı	: İKİTELLİ-1 Mah.	Arsa Pay/Payda	: 500/3800			
Mevkii	: SULAKDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE			
Çift / Sayfa No	: 172 / 16928					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23/07/2010 - 7705	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126753816	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17/02/2011 - 1903-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılına 1 tl bedelle) (Başlama Tarihi:12/02/2010 Süre:99 Yıl)	İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	12/02/2010 - 1414	--		

Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2013 10:50 3

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 588/1			
Zemin No	: 41521192	Yüzölçüm	: 25.371,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Tas. Nitelik	: YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 6)			
Mahalle / Köy Adı	: İKİTELLİ-1 Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1420/3800			
Mevkii	: SULAKDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE			
Çift / Sayfa No	: 172 / 16929					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23/07/2010 - 7705	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126753817	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 17/02/2011 - 1903-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılına 1 tl bedelle) (Başlama Tarihi:12/02/2010 Süre:99 Yıl)	İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	12/02/2010 - 1414	--		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 588/1			
Zemin No	: 41521193	Yüzölçüm	: 25.371,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Tas. Nitelik	: YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Başakşehir TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 6.BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 7)			
Mahalle / Köy Adı	: İKİTELLİ-1 Mah.	Arsa Pay/Payda	: 30/3800			
Mevkii	: SULAKDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: ATÖLYE			
Çift / Sayfa No	: 172 / 16930					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 21/07/2010		23/07/2010 - 7705	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2013 10:50 4

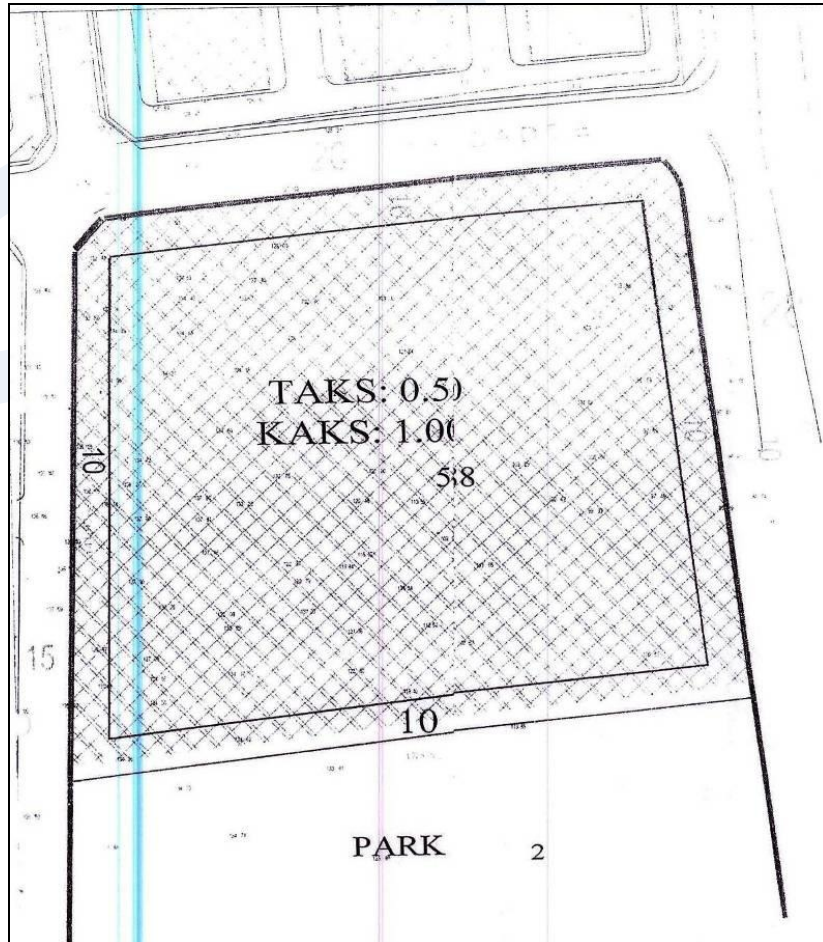
126753818	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Kontrolü - 17/02/2011 - 1903-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle) (Başlama Tarih:12/02/2010 Sıra:99 Yıl)	İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	12/02/2010 - 1414	--


Raporlayan: 15278-Dilek TURAN
Kayıtta Uygunluk
14.01.2013

Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2013 - 10:59

5

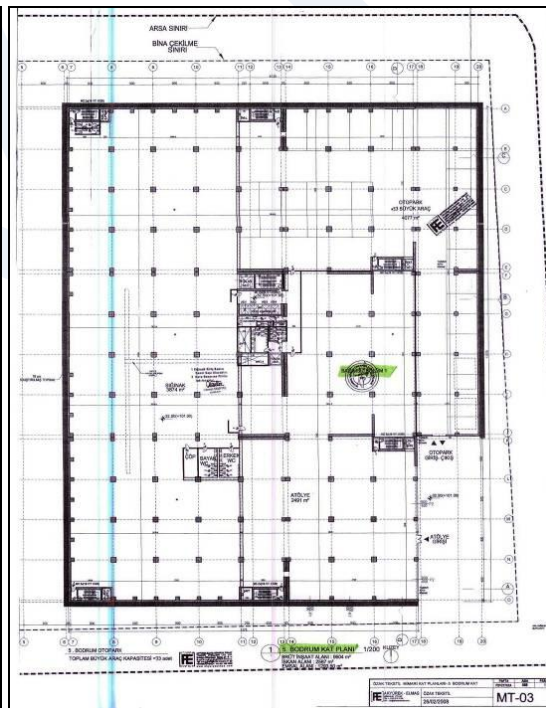
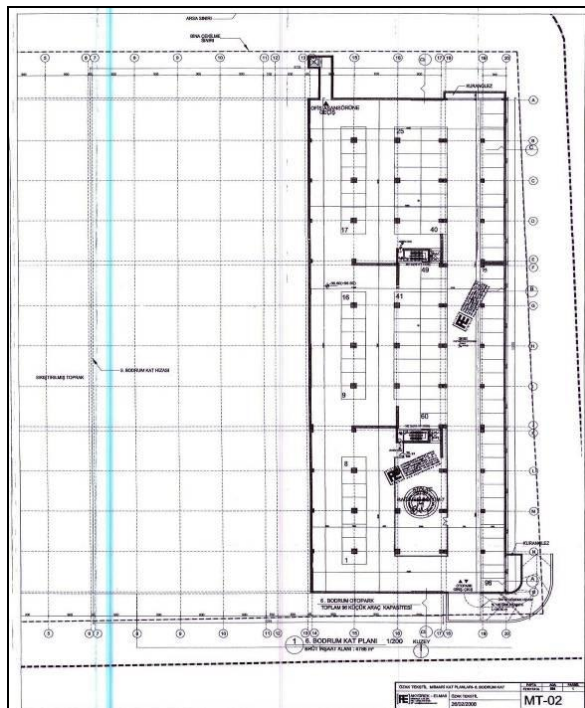
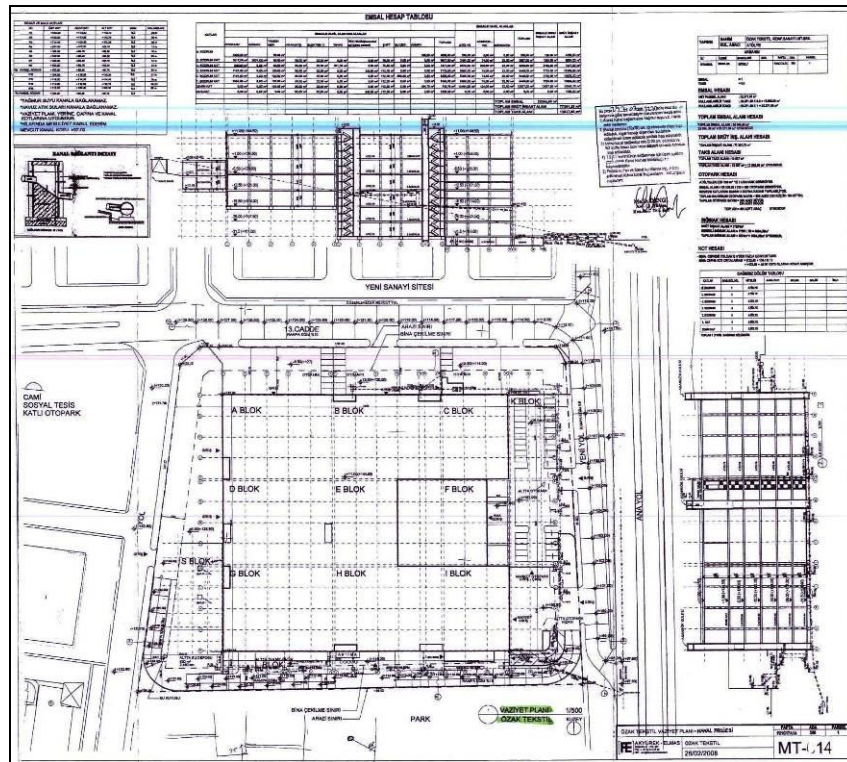
EK : 4 : GAYRİMENKULE AİT İMAR DURUM PAFTASI VE PLAN NOTLARI

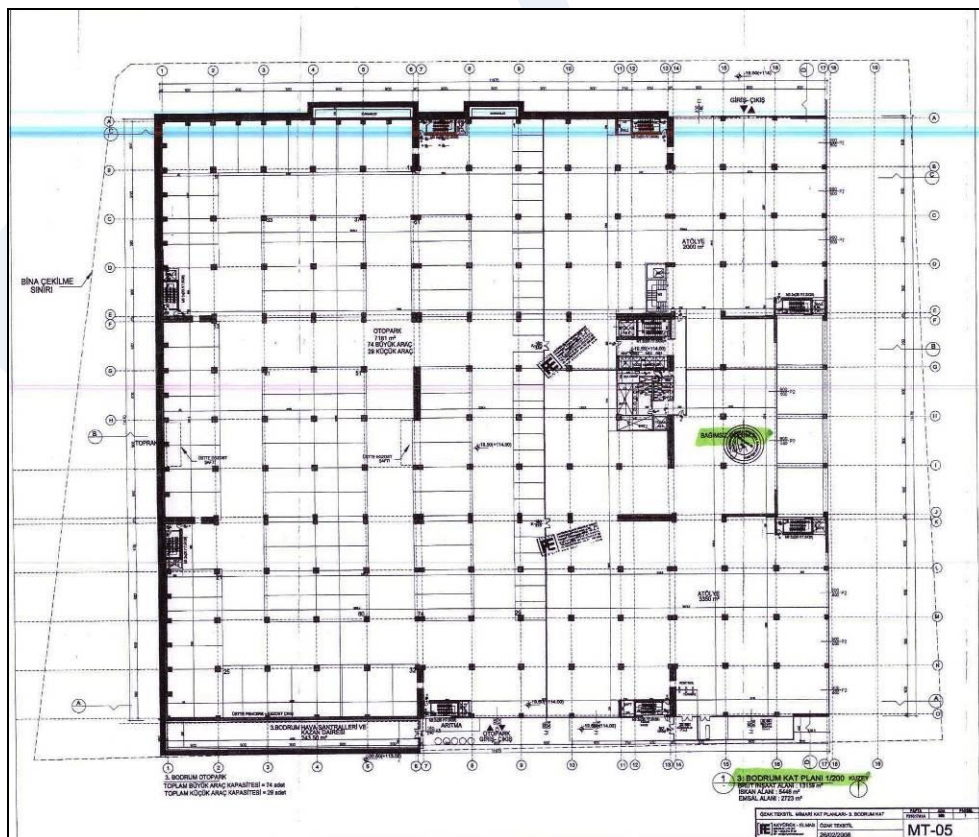
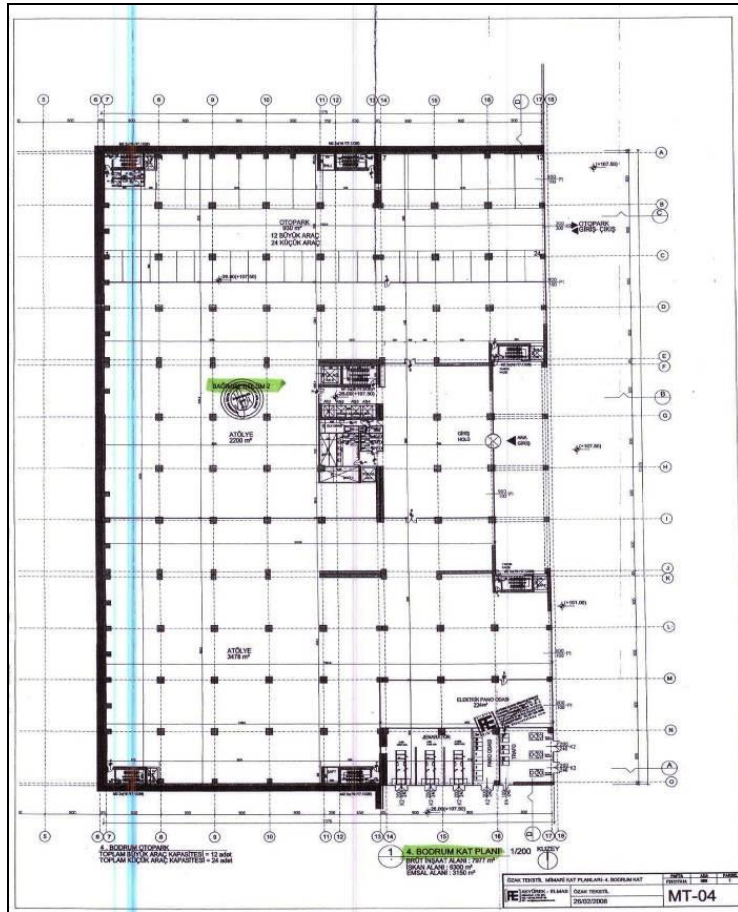


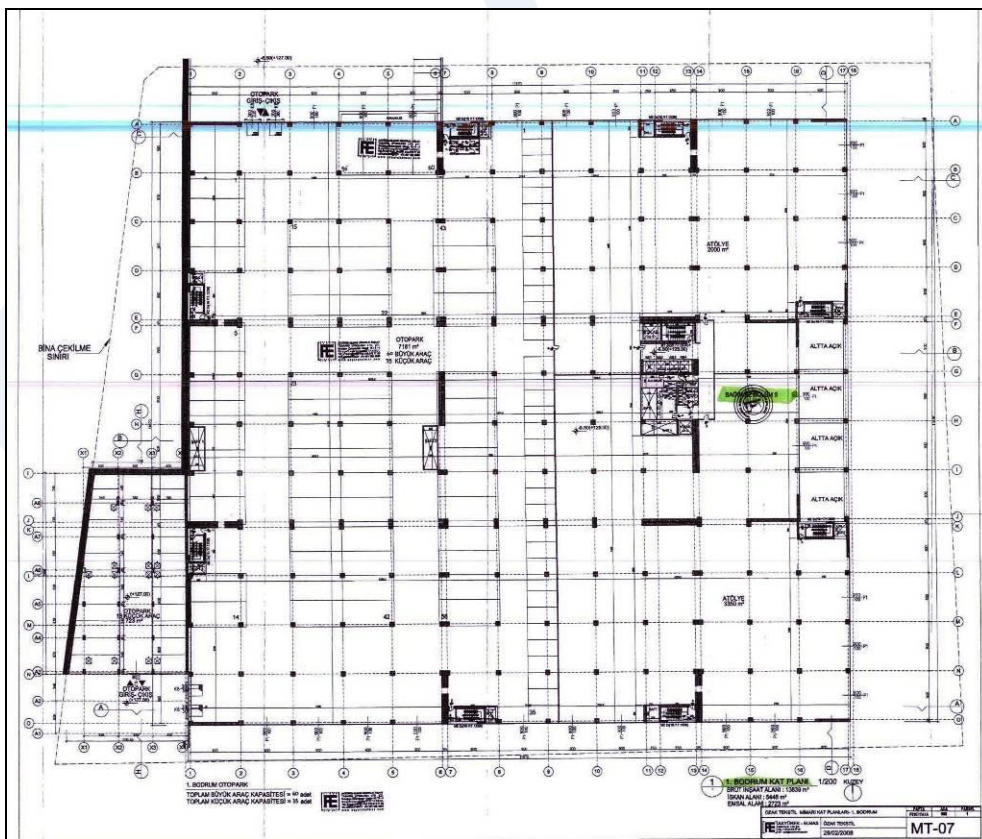
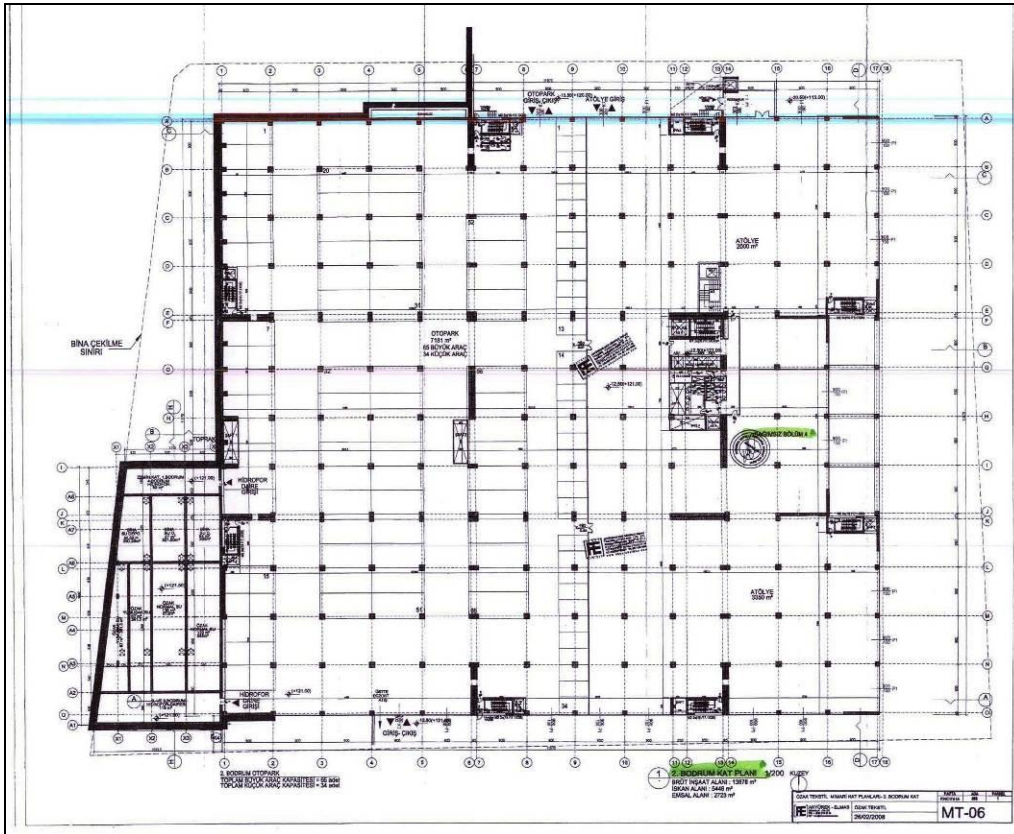
	İsim	AHMET AKBALIK				
	Adres	ÖZAK Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic. Şti Bu imar durumuna esas Planda değişiklik olmadığından imar durumu temdit edilmiştir.				
Tarih: 24.07.2007	Kayıt tarihi	11.01.2013		26.06.2007		
Sayı: 3233	Kayıt no'su	3233/555				
<p>İmar durumu ve inşaat şartları mer'i imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş Arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu durumu ile yalnız proje tanzim ettirebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.</p> <p>Proje ile müracaat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğü'nce tasdikli fotoseptik veya kanal projesi, kadastro dan alınacak Aplikasyon (röperli) krokisi, Bölge Müdürlüğü'nden alınacak inşaat istikamet Rölevesi, blok ebatları, ön arka bahçe mesafeleri, tabi zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.</p> <p>Ekte verilen plan notlarının bütün şartları sağlanmadıkça Yapı Ruhsatı verilmez.</p>						
Meri İmar Planı			Plan paftası ektedir.			
Adı	İ.O.S.B.1. ETAP UYGL. İMAR PLANI		Bina Yüksekliği	Kroki	İnşaat nizamı	AYRIK
Tasdik Tarihi	15.11.2002		Bina Derinliği	Kroki	TAKS	0,50
Ölçeği	1/1000		Ön Bahçe Mesafesi	Kroki	KAKS	1,00
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE		Yan Bahçe Mesafesi	Kroki	İfraz Şartları	Yönelmelik
Bölgesi	İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		Arka Bahçe Mesafesi	Kroki		"
Kooperatifi			Kot alınacak Nokta : Yönetmelik		Çatı Katı	Yapılamaz
İmar Pafta no.	F21-c-17-a-1-a__ F21-c-16-b-2-b					Yapılır
Kadastral Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	a- Sanayi sahası X	b) Sosyal tesis alanıdır.	
	588	1	25,371.00	c) Kamu Hizmet sahasıdır.	d) Park ve Açıkotopark	
İmar durumu; kadastral pafta, çap, imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır.						
Kroki ektedir. →						
Saffet ÖZYURT Harita Mühendisi Raportör		Özgül HASDEMİR İnşaat Mühendisi İmar Şefi		Ömer SÜVARI İnşaat Mühendisi Bölge Müdür V.		
Yönetim Kurulu Üyesi			Yönetim Kurulu Başkan V.			

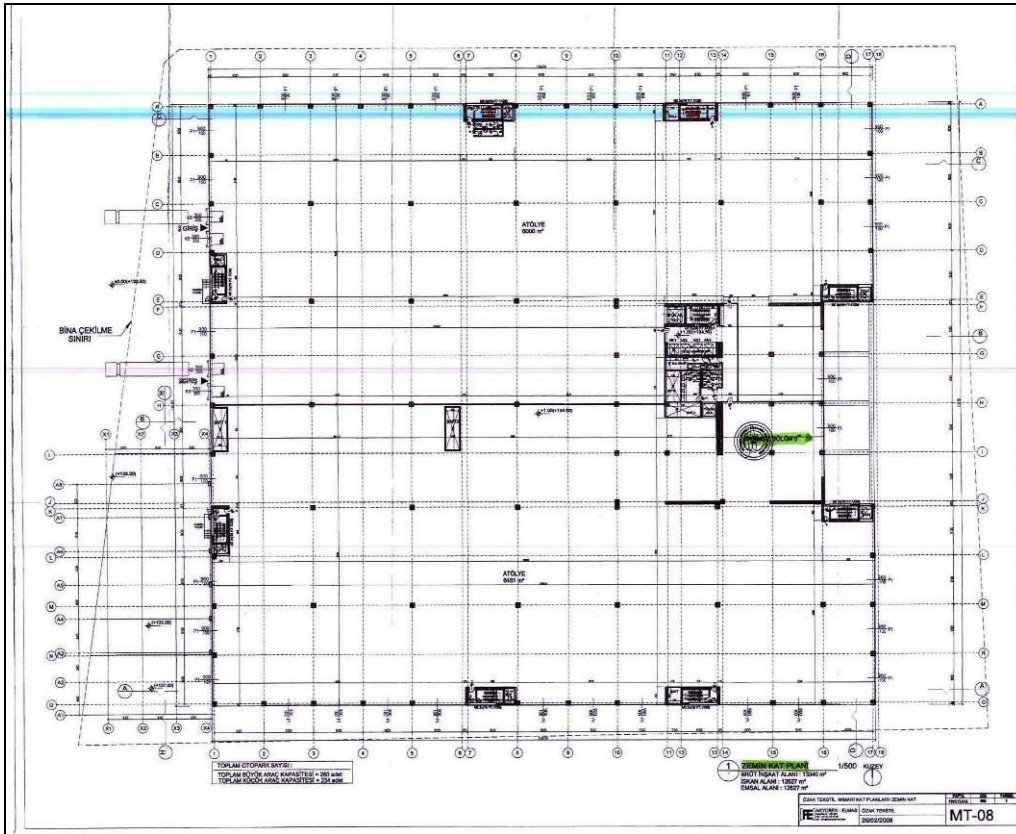
PLAN NOTLARI

1. Organize Sanayi Bölgesi'ndeki Kamu hizmetlerine ayrılan alanlar, ilgili kuruluşları tarafından O.S.B.'ce tasdikli Avam Projesi'ne uygun olarak yapılacak; ilgili kuruluşa tahsis edilecektir.
2. Sanayi + sosyal tesis + depolama alanlarının evvelece onanmış 1/1000 ölçekli Mevzu İmar Planları'ndaki plan notlarının, bu plandaki notlara aykırı olmayan kısımları için müktesep hakları geçerlidir.
3. Bu planda genişletilen veya yeni açılan yollar nedeni ile onanlı 1/1000 ölçekli Mevzu İmar Planı'na göre atölye, sosyal tesis ve ortak kullanım alanlarındaki yapılar, plan çekme mesafelerini sağlamaması durumunda kendi alanı içinde kalmak kaydıyla korunacaktır.
4. Kooperatiflerin içindeki Sosyal Tesis Alanlarıyla ilgili Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığı proje yapım standartlarını hazırlatarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın onayına sunacaktır. Bu alanlardaki uygulama kooperatifler tarafından Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığına onaylanacak Avam Proje'ye göre yapılacaktır.
5. Organize Sanayi Bölgesi alanında genel plan içinde ve münferit sitelerdeki Kamuya ait alanların altında; merkezi ısıtma, su, elektrik v.b.'lerinin dağıtımı gibi teknik altyapının gerektirdiği kanalların tesisi, irtifak hakkı kurmak suretiyle yapılacaktır.
6. a) Siteler içindeki planda gösterilen katlı otoparkları zorunludur ve yapımı, ilgili kooperatif tarafından gerçekleştirilecektir.
b) Kooperatiflere, sanayi + sosyal tesis + depolama alanı olarak tahsis edilen İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde otopark ihtiyacı kendi parselleri bünyesinde çözülecektir. Zemin altında parselin tamamı ve yapı sistemi müsait ise çatı otopark olarak kullanılabilir. Çatıya çıkış rampaları yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak şartı ile yapılacaktır.
c) Atölye blokları için inşaat alanlarının her 125 m²'sine 1 otopark yeri; sanayi inşaat alanlarının her 200 m²'sine 1 otopark yeri ayrılacaktır. Ön bahçe ve yan bahçelerde de derinliği en az 5m. olan yerler otopark olarak kullanılabilir.
7. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun geçici 5. maddesine göre her kooperatifin bir katılımcı olması nedeniyle kooperatiflerin kadastral sınırları içinde kalan ve bu planda gösterilen site içi yollar, otoparklarını ve yeşil alanlarını isteyen kooperatifler O.S.B.'ye terk edecek; ancak kooperatifler bu alanlarını O.S.B.'ye terk etseler dahi bu alanlar kooperatifin sorumluluğundaki alanlar olup inşa ve bakımları ile ilgili hizmetler kooperatiflerce yapılacaktır. Kooperatiflerin, yeşil alanlar ve yolların bakımlarıyla ilgili sorumluluğu yerine getirip getirmediği konusundaki işlemleri O.S.B. denetlemeye yetkilidir.
8. Site dışı yollar, yeşil alanlar ve kooperatif mülkiyetindeki O.S.B. Ortak Tesislerine ayrılmış alanlar O.S.B.'ye terk edilmeden uygulama yapılamaz. Bu kısımlar O.S.B.'nin tasarrufunda ve sorumluluğundadır.
9. Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
10. Organize Sanayi Bölgesi'ndeki tüm kooperatiflere hizmet verecek Atık Su Arıtma Tesisinin O.S.B.'deki kuruluş, çalışma sistemi ve işleyişi İSKİ Yasası çerçevesinde değerlendirilecektir.
11. O.S.B.'deki kooperatif alanlarında ve müstakil sanayi parsellerinde, kirletici niteliği ilgili Kurum kriterlerini aşanlar; kendi içlerinde ön arıtma tesisi kuracaklardır. İlgili kurumca istenmesi halinde kooperatif siteleri içinde çöp + katı atık projesine göre çöp toplama yeri ayrılacaktır.
12. İkitelli O.S.B. alanında arsa tahsisi yapılan kooperatifler mülkiyet açısından ruhsat alınmadığında 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olmak koşuluyla, inşaat kademeli olarak yapılacaktır.
13. İş Kanunu'nun gerektirdiği sosyal tesisler uygulama sahasında aranacaktır.
14. Uygulama safhasında Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği uygulanacaktır.
15. Blok ebatları şematik olup, emsali geçmeyecektir.
16. Atölye bloklarında enine ve boyuna kademe yapılabilir. Katlı veya kademeli bloklarda h yüksekliği kotun yüksek olduğu yola cepheli atölye'ye göre uygulama yapılacaktır.
17. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 09/09/2002 gün ve 11642 sayılı yazısıyla istenilen Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna ilaveten; her kooperatif kendi sahası içinde parsel bazında zemin etüdü raporu hazırlatacak ve ruhsat veren kurumca (O.S.B.'ce) onaylanacaktır. Mevcut binaların statik ve betonarme hesaplarına esas olan zemin etüt raporu ile yeni hazırlanan raporun farklılığı halinde yapılacak tahkikler sonucu gerekli görülmesi halinde mevcut tesisler için sahipleri tarafından takviye yaptırılacaktır.
18. Kooperatif sahalarıyla ilgili Kamu Kurumlarının (TCK, İSKİ, BEDAŞ vb) görüşleri ruhsat veya iskan aşamasında aranacak önerilen tüm tedbirlere aynen uyulacaktır.
19. Kooperatif sahaları içinden ENH geçen yerlerde BEDAŞ veya ilgili dağıtım şirketleri görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planda gösterilmese dahi ENH'ları için gerekli irtifa hakkı tesis edilecektir.
20. Raylı sistem güzergah geçeksinin fizibilitesi tamamlanarak kesinlik kazandıktan sonra gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
21. Çevre sorunları konusunda ilgili kuruluşlarla belirtilen gerekli önlemler alınacaktır.
22. Kayşaklar şematik olup, kayşak projeleri onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.
23. Belirtilmeyen hususlarıda; 4562 sayılı O.S.B. Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri uygulanacaktır.









EK : 7 : GAYRİMENKULE AİT İŞLETME SÖZLEŞMESİ

İŞLETME SÖZLEŞMESİMADDE 1 : TARAFLAR

Bir tarafta ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan böyle **MALİK** olarak anılacaktır) diğer tarafta Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. (bundan böyle **İŞLETMECİ** olarak anılacaktır) arasında, aşağıdaki şartlarla iş bu işletme sözleşmesi akdedilmiştir.

MADDE 2 : TANIMLAR

GAYRİMENKUL : İstanbul İli, Esenler İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17A1A pafta 588 ada 1 parsel, IOSB, Atatürk Blv.13.Cadde Çevre Sanayi Sitesi Altı (Başakşehir 5.Etap Karşısı)İkitelli /İstanbul adresinde kurulu ,7 bağımsız bölümden ibaret yaklaşık 77.000 m2 kiralanabilir alanı olan 34 PORTALL PLAZA isimli Endüstriyel İş Merkezidir.

KİRA SÖZLEŞMESİ: İŞLETMECİ'nin, GAYRİMENKUL'ü komple, bağımsız bölümler halinde veya kısmi bölümler bazında 3 şahıslara kiralamak üzere akdettiği ve/veya aktececeği sözleşmedir.

MADDE 3 : KONU

İş bu sözleşmenin tanımlar kısmında bahsi geçen **GAYRİMENKUL**'ün, komple, bağımsız bölümler halinde veya kısmi bölümlere ayrılarak 3 şahıslara kiralanmak suretiyle **İŞLETMECİ** tarafından işletilmesidir.

MADDE 4 : SÜRE

İşbu sözleşmenin süresi 01.06.2011 tarihinden itibaren 10 yıl olup, 10 yılın sonunda taraflar bir ay öncesinden sözleşmenin devam etmeyeceğine ilişkin beyanlarını karşı tarafa sunmaz ise sözleşme 5 yıl süreyle otomatik olarak uzayacaktır.

MADDE 5 : BEDEL VE ÖDEME

İŞLETMECİ işbu sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'e ilişkin yapmış olduğu kira sözleşmelerinden elde ettiği gelirin %98'ini **MALİK**'e ödeyecektir. Ödemeler **KİRA SÖZLEŞMELERİNDE** belirtilen kira ödeme dönemlerini takip eden 7 gün içinde **MALİK**'in bildireceği Banka Hesaplarına yapılacaktır.

MADDE 6 : İŞLETMECİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6.1.İŞLETMECİ sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'ü , A sınıfı Endüstriyel İş Merkezi niteliğine zarar gelmeyecek şekilde, prestiji ve piyasa bilinirliği ve güvenilirliği olan 3. Şahıslara kiralayacaktır.

6.2.İŞLETMECİ sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'ü asgari 3 yıl süreli olmak üzere kiralayacaktır. Bu süre **MALİK**'in yazılı onayı ile daha kısa süreli olabilir.




AKTAY OTEL İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.
SİRKÜLER NO: 01/2011
24 Haziran 2011
İstanbul

6.3.İŞLETMECİ Sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'ün ortak alanlarına ilişkin Güvenlik Hizmeti, Temizlik Hizmeti, Aydınlatma , Teknik hizmetlerin devamlılığı için gerekliliklerin yerine getirilmesi gibi hususları masrafları kendisine ait olmak üzere layıkıyla yerine getirecektir.

MADDE 7 : MALİK'İN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

7.1 MALİK iş bu sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'ü Kiralanabilir halde ayıptan ari olarak teslim edecektir.

7.2 MALİK iş bu sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'ü yangın, deprem, patlama ve su kaynaklı hasarlara karşı, masrafları ve maliyetleri kendisine ait olmak üzere sigortalatacağıdır.

7.3 MALİK iş bu sözleşme konusu **GAYRİMENKUL**'ün herhangi bir yapısal elemanını (ön cephe ve dış duvarlar, temel ve çatı) her zaman iyi durumda ve onarımli olarak tutmak için gereken olağan ve olağandışı tüm çalışmaları ve onarım çalışmalarını ("Yapısal Çalışmalar") doğrudan veya üçüncü şahıslar vasıtasıyla kendi mesuliyeti çerçevesinde yerine getirecektir.

MADDE 8 : DEVİR, CİRO, TEMLİK

İŞLETMECİ iş bu sözleşmeyi aynı şartlarla 3.Şahıslara devir ,temlik ve ciro hakkına sahiptir.

MADDE 9 : MÜCBİR SEBEPLER

Deprem, Sel, Yangın, grev, lokavt, bulaşıcı hastalıklar ve bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla meydana gelecek olağanüstü durumlarda **GAYRİMENKUL**'ün kısmen veya tamamen kullanılmadığı sürelerde **İŞLETMECİ MALİK**'e herhangi bir bedel ödemeyecektir.

MADDE 10 : SÖZLEŞMENİN FESHİ

Taraflar 3 ay öncesinden bildirmek kaydıyla iş bu sözleşmeyi tazminatsız olarak fesh edebilirler.

MADDE 11 : YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ

Taraflar, işbu Sözleşme'nin ifasından veya yorumlanmasından dolayı ortaya çıkan veya Sözleşme'nin kendisiyle dolaylı veya dolaysız şekilde ilişkili olan herhangi bir uyuşmazlık, sorun veya talebin çözümü için, İstanbul Merkez Mahkemeleri ve İcra Dairelerini yetkili kılmıştır.

MADDE 12 : TEBLİGAT ADRESLERİ

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : (İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Atatürk Bul.13.Cad.34 Portall Plaza Başakşehir /İSTANBUL)

Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. : (İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Atatürk Bul.13.Cad.34 Portall Plaza Başakşehir /İSTANBUL)

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş.



10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından,

- ✓ 16.07.2008-ÖZAKGYO/028/004,
- ✓ 14.10.2010/SvP_10_ÖZAKGYO_REV_04 ve
- ✓ 01.11.2011/SvP_11_ÖZAKGYO_04

tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır.