



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-607

Aralık, 2024



Talep Sahibi	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-607
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı 3394 ada 1 parselde yer alan 43 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Altmış Altı (166) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
7.	SONUÇ.....	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-607 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No:9, Bulvar 216 AVM Ataşehir / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Özel Otopark" ve "Dükkan" nitelikli 43 adet bağımsız bölüm.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Değerleme konusu taşınmazlar bir bütün olarak alışveriş merkezidir. Bulvar 216 ismi ile işletilmektedir.
İmar Durumu	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre, "Ticaret" alanında kalmakta, Emsal: 1,25 ve Hmax: 18.50m ve ayırık nizam olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri (Kdv Hariç)</u>	3.624.430.000,00-TL (Üçmilyaraltıyüzymidördümilyondört yüzotuzbin Türk Lirası)
<u>Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri (Kdv Dahil)</u>	4.349.316.000,00-TL
<u>Taşınmazların Toplam Kira Değeri (TL/Ay, Kdv Hariç)</u>	10.953.224,00-TL
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 31.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-607 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan “Özel Otopark”, “Asma Katlı Dükkan” ve “Dükkan” nitelikli 43 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 08.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından;

*26.06.2023 tarih, Özel 2023-591 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*29.12.2023 tarih ve Özel 2023-1323 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mah. Kennedy Caddesi No:52C 34020 Büyükyalı / İstanbul

Şirket Amacı : Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu’nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Sermaye : 1.456.000.000,00 TL

Halka Açıklık : % 25

Telefon : 0 212 486 36 50

E-Posta : info@ozakgyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan “Özel Otopark” ve “Dükkan” nitelikli 43 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

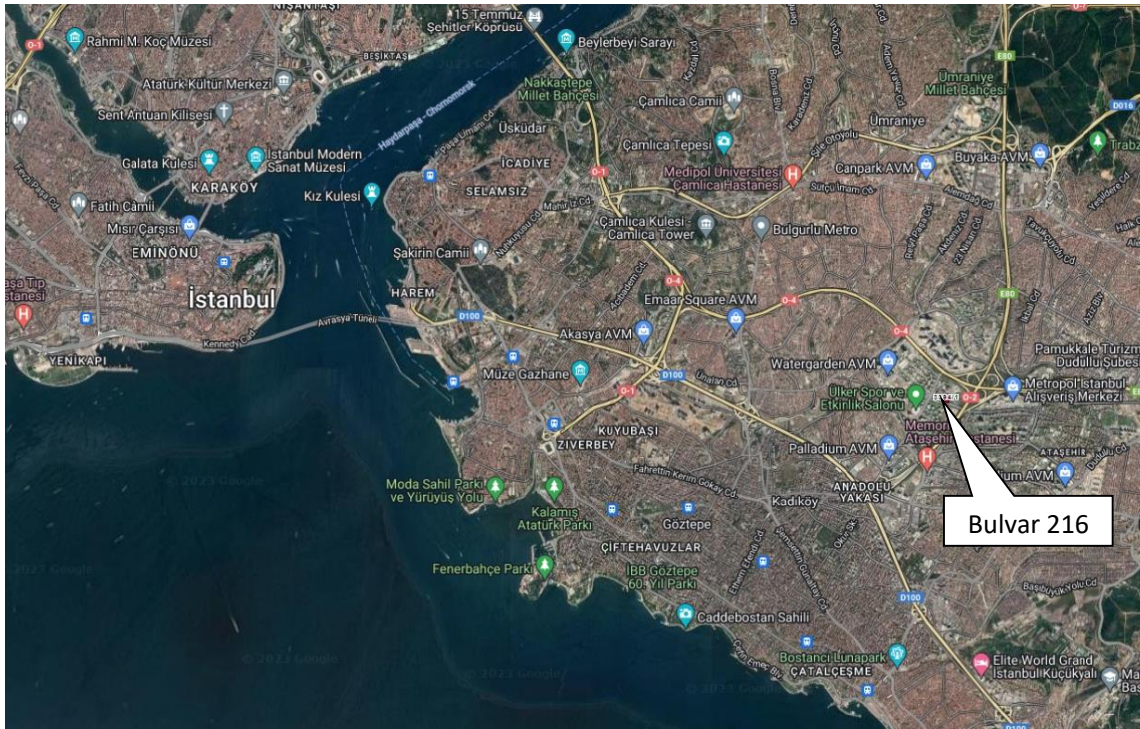
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi (tapuda Küçükbakkalköy olarak geçmektedir) sınırları içerisinde, Ataşehir Bulvarı, No:9 Bulvar 216 AVM’de yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Ataşehir Ülker Spor ve Etkinlik Salonu, Mimar Sinan Cami, Ağaoğlu Euquinox, My World Starland ve Court Projesi, İstanbul Finans Merkezi bulunmaktadır.

Taşınmaz bölge için önemli bir aks olan Ataşehir Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. Bulvar 216 güneyde Ataşehir Bulvarı, doğusundan Mor Zambak Sokak, kuzeyinden Gelincik Sokak ve batısından Fulya Sokağına cephelidir. Merkezi konumda olması sebebiyle taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşım sağlanmaktadır.



Koordinatlar: E: 40,9944 ve B: 29,1102

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU								
İL		İSTANBUL			ANA TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜM(m²)		5.873,50	
İLÇE		ATAŞEHİR			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		A BLOK 6 KAT, B BLOK 2 KAT, C BLOK 8 KATTAN OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI	
MAHALLE		KÜÇÜKBAKKLAKÖY						
ADA-PARSEL		3394/1						
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ
1	85520453	480	47476	A	BODRUM	1	181/10000	DÜKKAN
2	85520454	480	47477	A	BODRUM	2	74/10000	DÜKKAN
3	85520455	480	47478	A	BODRUM	3	42/10000	DÜKKAN
4	85520456	480	47479	A	BODRUM	4	76/10000	DÜKKAN
5	85520457	480	47480	A	BODRUM	5	45/10000	DÜKKAN
6	85520458	480	47481	A	BODRUM	6	45/10000	DÜKKAN
7	85520459	480	47482	A	BODRUM	7	80/10000	DÜKKAN
8	85520460	480	47483	A	BODRUM	8	181/10000	DÜKKAN
9	85520461	480	47484	A	BODRUM	9	210/10000	DÜKKAN
10	85520462	480	47485	A	BODRUM	10	184/10000	DÜKKAN
11	85520463	480	47486	A	BODRUM	11	191/10000	DÜKKAN
12	85520464	480	47487	A	BODRUM	12	259/10000	DÜKKAN
13	85520465	480	47488	A	BODRUM	13	167/10000	DÜKKAN
14	85520466	480	47489	A	ZEMİN	14	63/10000	DÜKKAN
15	85520467	480	47490	A	ZEMİN	15	72/10000	DÜKKAN
16	85520468	480	47491	A	ZEMİN	16	125/10000	DÜKKAN
17	85520469	480	47492	A	ZEMİN	17	157/10000	DÜKKAN
18	85520470	480	47493	A	ZEMİN	18	141/10000	DÜKKAN
19	85520471	480	47494	A	ZEMİN	19	204/10000	DÜKKAN
20	85520472	480	47495	A	ZEMİN	20	241/10000	DÜKKAN
21	85520473	480	47496	A	ZEMİN	21	214/10000	DÜKKAN
22	85520474	480	47497	A	ZEMİN	22	197/10000	DÜKKAN
23	85520475	480	47498	A	ZEMİN	23	48/10000	DÜKKAN
24	85520476	480	47499	A	ZEMİN	24	54/10000	DÜKKAN
25	85520508	481	47531	B	BODRUM	1	149/10000	DÜKKAN
26	85520509	481	47532	B	BODRUM	2	77/10000	DÜKKAN
27	85520510	481	47533	B	BODRUM	3	84/10000	DÜKKAN
28	85520511	481	47534	B	BODRUM	4	144/10000	DÜKKAN
29	85520512	481	47535	B	BODRUM	5	49/10000	DÜKKAN
30	85520513	481	47536	B	BODRUM	6	238/10000	DÜKKAN
31	85520514	481	47537	B	BODRUM	7	168/10000	DÜKKAN
32	85520515	481	47538	B	BODRUM	8	136/10000	DÜKKAN
33	85520516	481	47539	B	BODRUM	9	400/10000	DÜKKAN
34	85520517	481	47540	B	BODRUM	10	281/10000	DÜKKAN
35	85520518	481	47541	B	ZEMİN	11	250/10000	DÜKKAN
36	85520519	481	47542	C	4.5.6.BODRUM	1	185/10000	ÖZEL OTOPARK
37	85520520	481	47543	C	1.BODRUM	2	15/10000	ÖZEL OTOPARK
38	85520521	481	47544	C	1.BODRUM	3	270/10000	ASMA KATLI DÜKKAN
39	85520522	481	47545	C	1.BODRUM	4	227/10000	ASMA KATLI DÜKKAN
40	85520523	481	47546	C	1.BODRUM	5	228/10000	ASMA KATLI DÜKKAN
41	85520524	481	47547	C	1.BODRUM	6	243/10000	DÜKKAN
42	85520525	481	47548	C	1.BODRUM	7	433/10000	DÜKKAN
43	85520526	481	47549	C	BİR	8	172/10000	DÜKKAN
TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN MALİK, TARİH-YEVMIYE, EDİNME SEBEBİ				ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1), 20.06.2014 - 11894, Kat İrtifakı Tesisi				

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Tapu Portal üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre, müşterek olarak değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyanlar:

-Yönetim Planı : 05/06/2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(20.06.2014 – 11894)

-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.)(03.11.2014 – 20713)

Şerhler:

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 KRŞ BEDELLE KİRA ŞERHİ)(19.04.2013 – 8207)

Not: Söz konusu şerh ve beyanlar taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Son üç yıllık dönemde taşınmazların imar durumu ve diğer hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 3394 ada 1 parsel ile ilgili Ataşehir Belediyesi imar servisinden edinilen bilgi ve tarafımıza iletilen onaylı imar durum belgesine göre; 1/1.000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, E:1.25, Hmax.:18,50m., Ayırık Nizam, Ticaret Alanı olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

Plan Adı ve Tarihi: Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 3394 ada 1 parsel sayılı yer; 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 t.t.'li Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 21.04.2010 t.t.'li

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair

Açıklamalar

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Ataşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili satış vaadi, hasılat paylaşımı vb. herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu 3394 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapılar ile ilgili Ataşehir Belediyesi imar arşivinde yapılan araştırmalarda aşağıda bulunan evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje Tarih/No: 30.04.2013 tarih bila sayılı onaylı mimari projeleri, 23.05.2014 yılı tarihli 4762 sayılı onaylı mimari projeler 13.05.2014 tarihli 2014-4762 sayılı mimari proje ve 24.01.2017 tarih ve 2016-89031 sayılı tadilat mimari projesi.

Mahallinde yapılan incelemede rapor konu taşınmazlardan bir kısmının projesinden farklı olarak bölümlendirildiği, birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu imalatlar tadilat ile geri dönüştürülebilir nitelikte olup yapılan değişiklikler ile ilgili yapı kayıt belgeleri alınmıştır.

YENİ YAPI RUHSATI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A	OFİS	33	6	28.12.2012	12-45	4A	4.253,00
		DÜKKAN	19					2.668,00
		ORTAK ALAN	-					8.537,00
2	B	DÜKKAN	8	2	28.12.2012	12-45/1	4A	2.223,00
		ORTAK ALAN	-					929,00
3	C	OFİS	2	8	28.12.2012	12-45/2	4A	12.504,00
		DÜKKAN	6					2.097,00
		ORTAK ALAN	-					12.801,00
TOPLAM								46.012,00

TADİLAT RUHSATI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	
1	A	OFİS	32	6	2.04.2013	4-8	4A	4.263,00	
		DÜKKAN	20					2.668,00	
		ORTAK ALAN	-					8.533,00	
2	B	DÜKKAN	9	2	2.04.2013	4-8/1	4A	2.251,00	
		ORTAK ALAN	-					894,00	
3	C	OFİS	2	8	2.04.2013	4-8/2	4A	12.470,00	
		DÜKKAN	6					2.115,00	
		ORTAK ALAN	-					12.841,00	
TOPLAM									46.035,00

TADİLAT RUHSATI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A	OFİS	31	6	13.05.2014	5-29	4A	4.622,00
		DÜKKAN	24					2.359,00
		ORTAK ALAN	-					8.640,00
2	B	DÜKKAN	11	2	13.05.2014	5-29/1	4A	2.228,00
		ORTAK ALAN	-					873,00
3	C	OFİS	2	8	13.05.2014	5-29/2	4A	12.456,00
		DÜKKAN	6					2.016,00
		ORTAK ALAN	-					12.951,00
TOPLAM								46.145,00

VEİRİLİŞ NEDENİ	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
TADİLAT	B	OFİS	10	2	24.01.2017	1-36	4A	1.343,00
		SİNEMA	1					885,00
		ORTAK ALAN	-					873,00
YENİLEME	B	OFİS	10	2	1.02.2017	2-2	4A	1.343,00
		SİNEMA	1					885,00
		ORTAK ALAN	-					873,00
TOPLAM								3.101,00

TADİLAT RUHSATI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	
1	A	OFİS VE İŞYERİ	20	6	11.05.2018	5-9	4A	7.132,00	
		ORTAK ALAN	-					8.261,00	
2	B	OFİS VE İŞYERİ	14	2	11.05.2018	5-9/1	4A	1.766,00	
		SİNEMA	1					1.145,00	
		ORTAK ALAN	-					367,00	
3	C	OFİS VE İŞYERİ	8	9	11.05.2018	5-9/2	4A	15.368,00	
		ORTAK ALAN	-					12.106,00	
TOPLAM									46.145,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KAT SAYISI	RUHSAT TARİHİ	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	
1	A	OFİS VE İŞYERİ	55	6	22.10.2014	14-570	4A	6.981,00	
		GARAJ	-					8.640,00	
2	B	OFİS VE İŞYERİ	11	2	22.10.2014	14-571	4A	2.228,00	
		MERDİVEN	-					873,00	
3	C	OFİS VE İŞYERİ	8	8	22.10.2014	14-572	4A	14.472,00	
		MERDİVEN	-					12.961,00	
TOPLAM									45.282,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	B	OFİS VE İŞYERİ	10	2	16.05.2017	17-149	4A	1.343,00
		SİNEMA	1					885,00
		ORTAK ALAN	-					873,00
TOPLAM								3.101,00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI KAYIT BELGELERİ					
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Düzenlenme Tarihi	Başvuru Numarası	Belge No
A	1	745,15	30.12.2018	4483991	BV7C3BCZ
A	2	77,88	30.12.2018	4484041	B9TTDFS7
A	3	77,55	30.12.2018	4484074	Y6VU83K5
A	4	143,25	30.12.2018	4484102	947YD94P
A	5	52,32	30.12.2018	4484137	YA3HL9KK
A	6	52,04	30.12.2018	4484156	35CY63C6
A	7	93,61	30.12.2018	4484189	B95TT2J2
A	8	68,44	30.12.2018	4484245	A1LT6MMN
A	9	196,28	30.12.2018	4484265	LET73MBG
A	10	214,07	30.12.2018	4484295	PK55E49N
A	11	222,03	30.12.2018	4484325	DZTUUY727
A	12	408,96	30.12.2018	4484357	E31Y92D3
A	13	382,87	30.12.2018	4484400	TA23CMRG
A	14	101,15	30.12.2018	4484487	RT8Z5P64
A	15	154,96	30.12.2018	4484521	ME36T7VY
A	16	237,74	30.12.2018	4484635	FU5EP23T
A	17	205,25	30.12.2018	4484657	BNSD4HH6
A	18	191,27	30.12.2018	4484687	2G8VBT5F
A	19	207,06	30.12.2018	4484718	S2B42HAU
A	20	201,55	30.12.2018	4484752	MA53YA3B
A	21	304,62	30.12.2018	4484786	BKKUYNHZ
A	22	278,81	30.12.2018	4484810	FP5LNNNY
A	23	107,27	30.12.2018	4484829	GRH9LVPR
A	24	74,28	30.12.2018	4484842	RLYHB7V4
A	56	838,39	30.12.2018	4484891	6PY7ZBYS
B	1	425,31	30.12.2018	4484931	TK644RL5
B	2	150,52	30.12.2018	4484974	8EFTABH9
B	3	163,00	30.12.2018	4484992	JCHG3KD3
B	4	231,50	30.12.2018	4485242	1TTLZUMP
B	5	105,83	30.12.2018	4485643	RB372SCU
B	6	250,35	30.12.2018	4485683	GCFL4RKH
B	7	244,43	30.12.2018	4485703	YU7SM4R1
B	8	252,78	30.12.2018	4485745	2S5AME4L
B	9	1.163,28	30.12.2018	4485793	T53EP5AG
B	10	247,63	30.12.2018	4485894	J4S1HEPU
B	11	333,17	30.12.2018	4485932	P4PB9MG4
C	2	2.698,53	30.12.2018	4486030	JBGYL9LP
C	3	282,73	30.12.2018	4486081	LG7R74MS
C	4	274,95	30.12.2018	4486111	E8R2ZZ7SE
C	5	263,99	30.12.2018	4486122	5G8E1S84
C	6	628,38	30.12.2018	4486138	L19MR4PE
C	7	1.213,12	30.12.2018	4486176	6G8RKF78
C	8	731,43	30.12.2018	4486195	CHP9ACKG
C	9	67,60	30.12.2018	4486222	8LH1RY9V
C	10	61,02	30.12.2018	4486242	2RG896A1
C	11	901,50	30.12.2018	4486285	PECYVC2P

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların yapı denetim işlemlerini UCK Yapı Denetim Ltd. Şti. gerçekleştirmiştir. İlgili firma adresi; Merkezefendi Mah. Mevlana Caddesi, No:96/5 Zeytinburnu İstanbul.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmazlar Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan bağımsız bölümlerdir. Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durumlarına dair yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu 3394 ada 1 parsel üzerinde bulunan bina için 14.11.2019 tarihli, B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir.

Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduşturmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



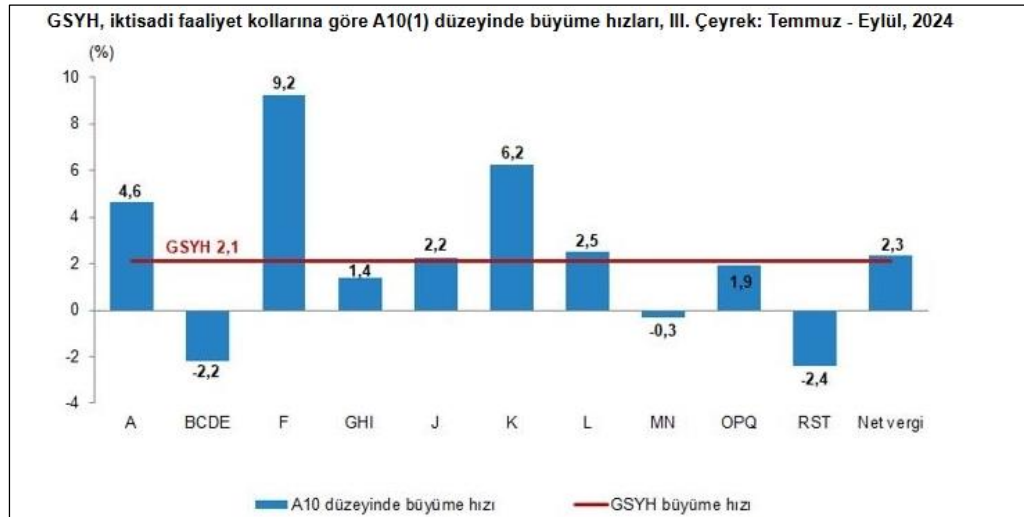
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,14 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %93,66 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,54 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,32 ile giyim ve ayakkabı oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,12, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,10 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,65 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Ekim ayı itibarıyla, 26 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 7 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYİH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve

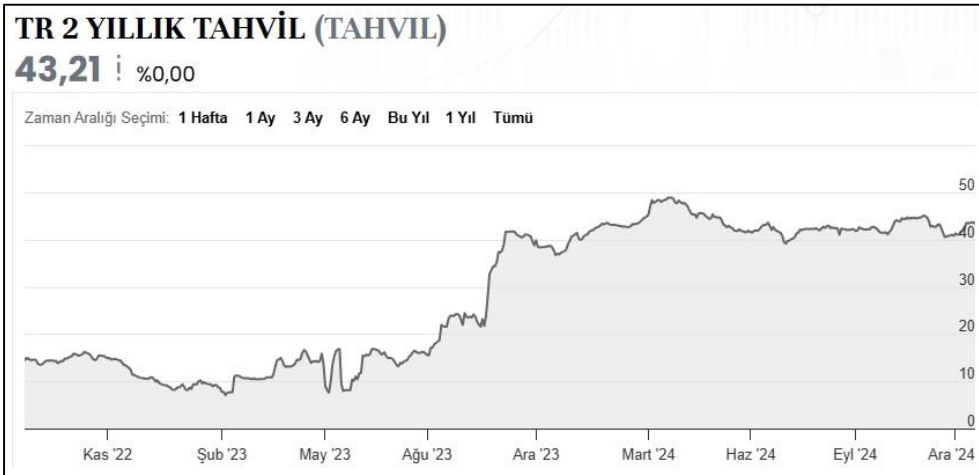
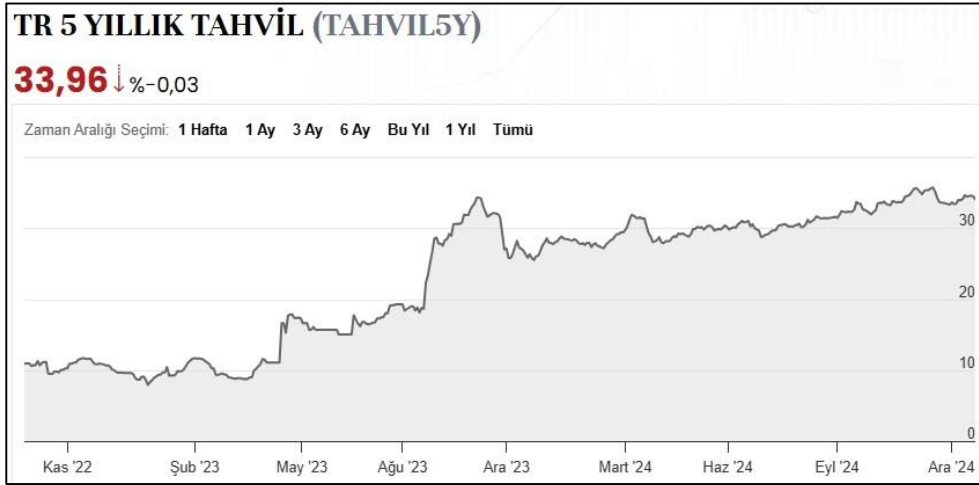
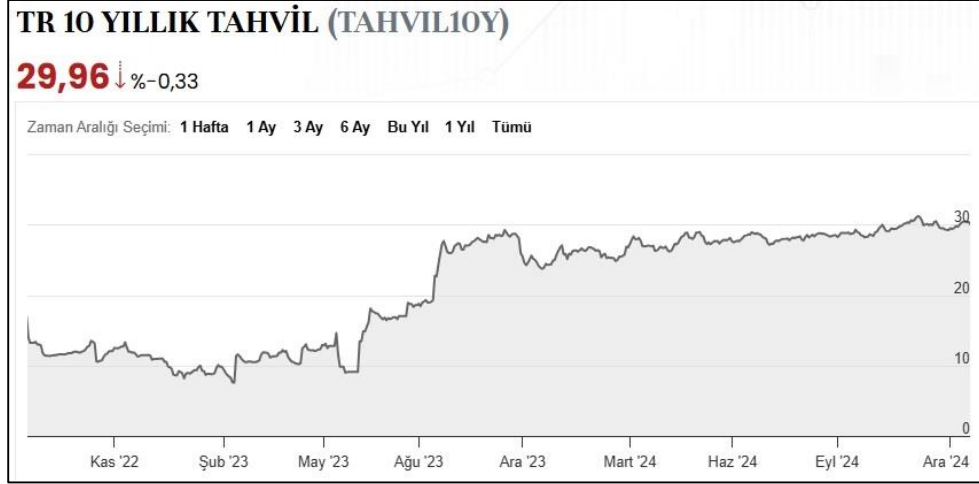
hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ⁽ⁱ⁾	8 858 428	286 751	205,7	5,3
	II ⁽ⁱ⁾	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III ⁽ⁱ⁾	11 893 252	357 989	243,4	2,1

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

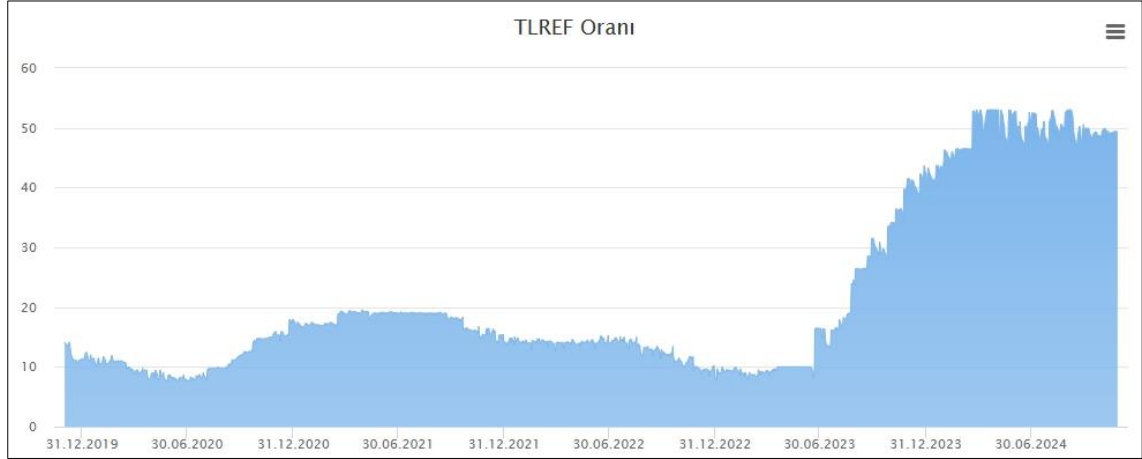
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %29 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



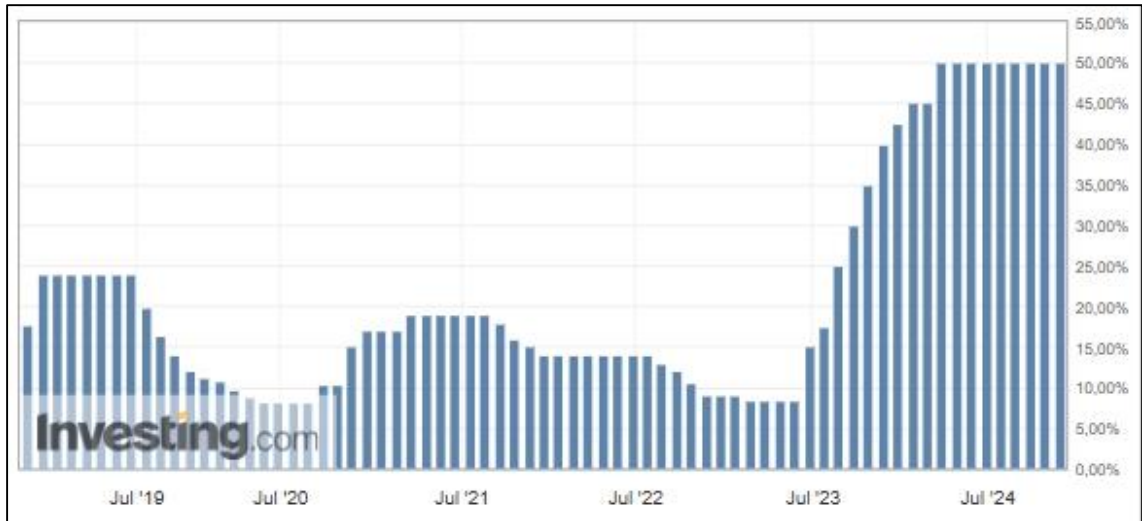
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

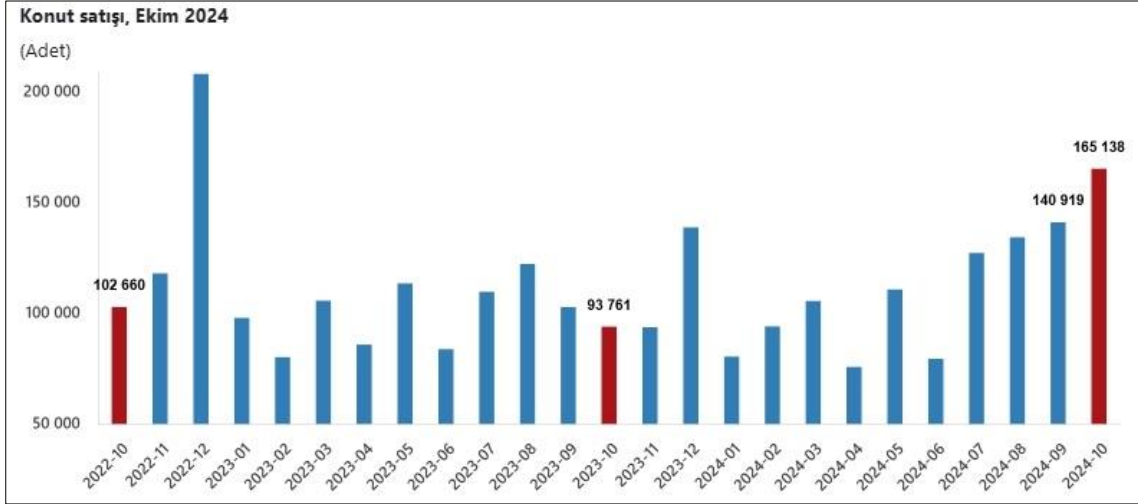
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

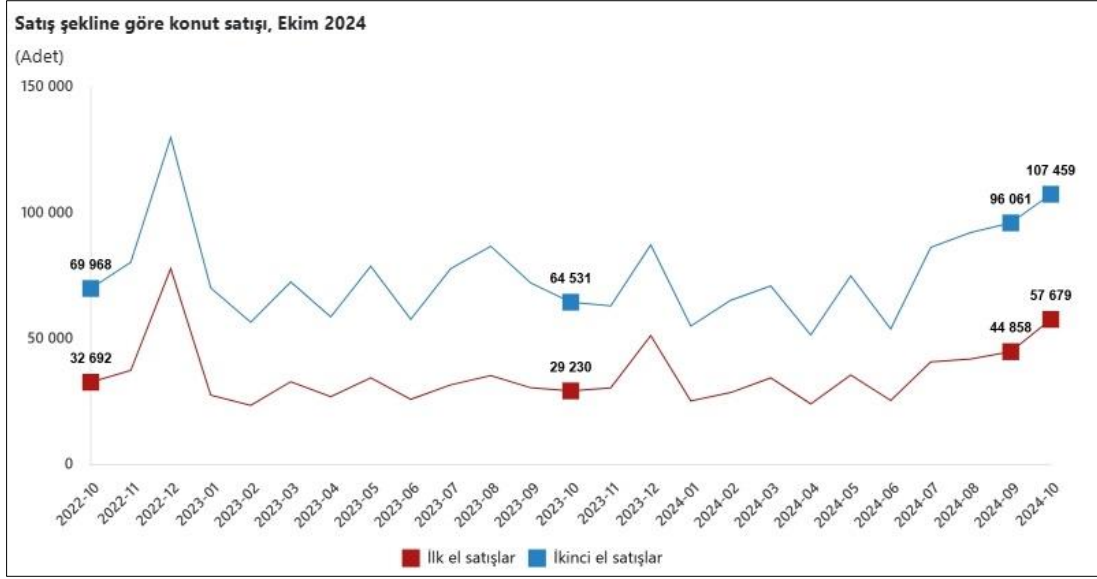
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Ekim 2024						
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

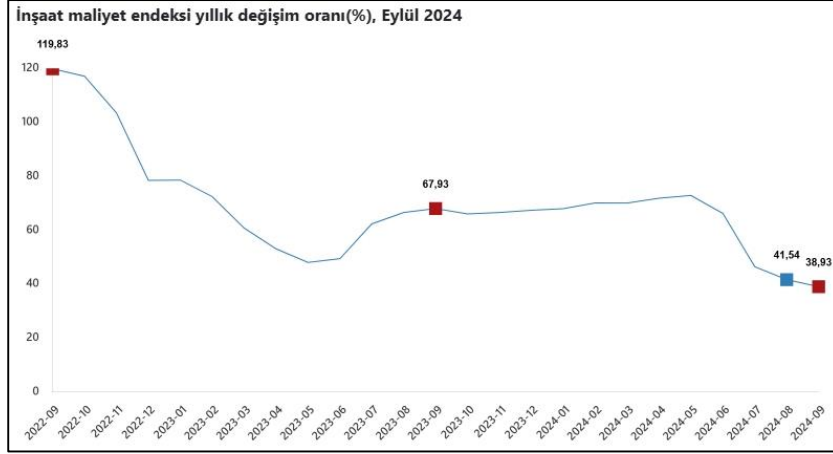
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TÜİK)

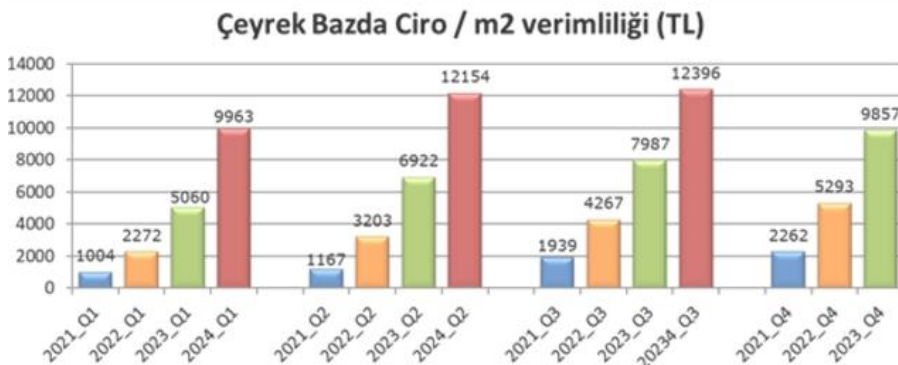
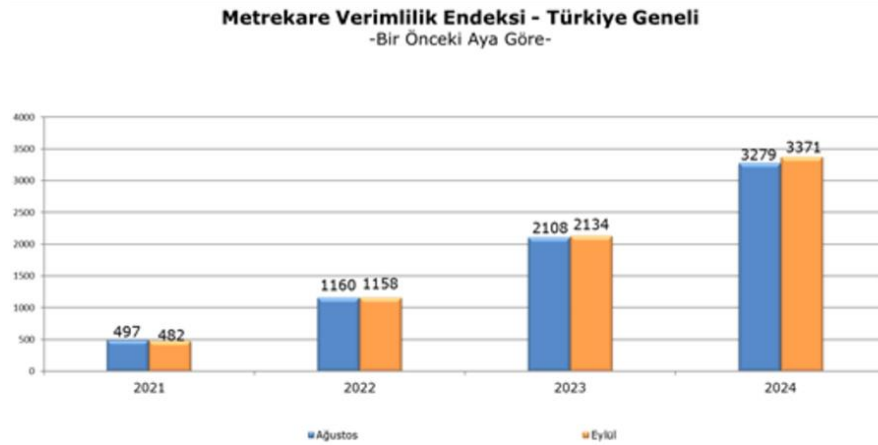
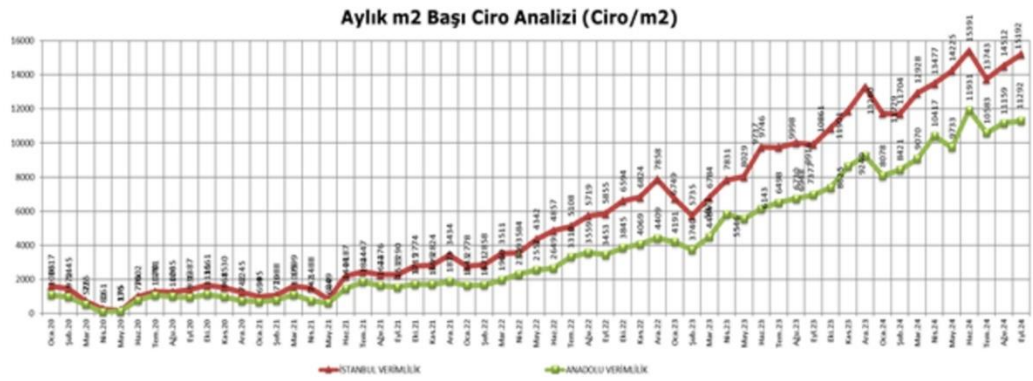


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TÜİK)



Δ Türkiye’de Alışveriş Merkezi Sektörü:

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından en son yayınlanan AVM Endeksi’nin Eylül ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, Eylül 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde % 58 oranında artarak 3371 puana yükseldi. Eylül 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının % 49,38 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Eylül 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde % 2,8 oranında yükseliş göstererek 3371 puana yükselmiştir. AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında % 55,2 oranında artış göstererek 2024 üçüncü çeyrek döneminde 3152 puana yükseldi. AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Eylül ayında Türkiye genelinde 12.852TL iken İstanbul’da 15.192 TL, Anadolu’da 11.292 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazlı m² başına düşen cirolarda üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 55,2’lik bir artış yaşanmıştır. 2024 yılı üçüncü çeyrekte metrekare verimliliği 12.396 TL şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: AYD)



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların yer aldığı Bulvar 216 AVM; 5.873,50 m² yüzölçümüne sahip 3394 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır. Söz konusu alışveriş merkezi toplamda 46.144,87 m² inşaat alanına sahiptir. A, B, C olmak üzere üç blok olarak tasarlanan tesis 41 adet dükkan, 31 adet ofis ve 2 adet özel otoparktan oluşmaktadır. A blok bodrum kat, zemin kat, 4 adet normal kat ve çatı katından oluşmakta, B blok bodrum kat ve zemin kattan oluşmakta, C blok 6 adet bodrum kat, zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Onaylı projesine göre 6. bodrum kattan 2. bodrum kata kadar olan alanlar otopark ve ortak kullanım alanlarından oluşmaktadır. B ve C bloklar 1. bodrum kat seviyesinde 11 adet dükkan bulunmakta, A blok 1. bodrum katında 13 adet dükkan bulunmaktadır. A blok zemin katında 11 adet dükkan, A blok diğer normal katlarında 31 adet ofis bulunmaktadır. Tesiste 7 gün 24 saat esaslı güvenlik mevcuttur. Bina betonarme tarzda inşa edilmiş olup oldukça bakımlı durumdadır.

Değerlemeye konu taşınmazların projelerine göre blok, kat, kullanım alanı, nitelik bilgileri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	BODRUM	1	DÜKKAN	150,04
2	A	BODRUM	2	DÜKKAN	46,00
3	A	BODRUM	3	DÜKKAN	38,27
4	A	BODRUM	4	DÜKKAN	60,64
5	A	BODRUM	5	DÜKKAN	41,09
6	A	BODRUM	6	DÜKKAN	40,81
7	A	BODRUM	7	DÜKKAN	83,44
8	A	BODRUM	8	DÜKKAN	53,76
9	A	BODRUM	9	DÜKKAN	122,66
10	A	BODRUM	10	DÜKKAN	146,22
11	A	BODRUM	11	DÜKKAN	112,50
12	A	BODRUM	12	DÜKKAN	236,37
13	A	BODRUM	13	DÜKKAN	303,83
14	A	ZEMİN	14	DÜKKAN	68,29
15	A	ZEMİN	15	DÜKKAN	79,36
16	A	ZEMİN	16	DÜKKAN	122,48
17	A	ZEMİN	17	DÜKKAN	103,46
18	A	ZEMİN	18	DÜKKAN	83,30
19	A	ZEMİN	19	DÜKKAN	100,23
20	A	ZEMİN	20	DÜKKAN	89,78
21	A	ZEMİN	21	DÜKKAN	203,73
22	A	ZEMİN	22	DÜKKAN	200,95
23	A	ZEMİN	23	DÜKKAN	37,92
24	A	ZEMİN	24	DÜKKAN	44,48
25	B	BODRUM	1	DÜKKAN	232,42
26	B	BODRUM	2	DÜKKAN	69,59
27	B	BODRUM	3	DÜKKAN	74,26
28	B	BODRUM	4	DÜKKAN	157,22
29	B	BODRUM	5	DÜKKAN	50,63
30	B	BODRUM	6	DÜKKAN	165,83
31	B	BODRUM	7	DÜKKAN	147,54
32	B	BODRUM	8	DÜKKAN	157,81
33	B	BODRUM	9	DÜKKAN	898,93
34	B	BODRUM	10	DÜKKAN	216,52
35	B	ZEMİN	11	DÜKKAN	101,16
36	C	4. 5. 6. BODRUM	1	ÖZEL OTOPARK	11851,86
37	C	1. BODRUM	2	ÖZEL OTOPARK	582,11
38	C	2. BODRUM	3	ASMA KATLI DÜKKAN	170,54
39	C	3. BODRUM	4	ASMA KATLI DÜKKAN	177,53
40	C	4. BODRUM	5	ASMA KATLI DÜKKAN	163,80
41	C	5. BODRUM	6	DÜKKAN	592,53
42	C	6. BODRUM	7	DÜKKAN	1107,61
43	C	BİR	8	DÜKKAN	56,02
TOPLAM					19.543,52

Özak GYO tarafından verilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların kiraya esas tahsisli ve eklentili alanlarının toplamda 24.198 m² olduğu öğrenilmiştir. A blokta yer alan taşınmazlar ile B blokta yer alan 1-8 ve 10 ile 11 numaralı bağımsız bölümler ve C blokta yer alan 3-8 numaralı bağımsız bölümler dükkan olarak kullanılmakta, B blok 9 numaralı bağımsız bölüm sinema salonu, C blok 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler özel otopark olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların iç mekanları kullanıcıların ihtiyaçlarına yönelik düzenlenmiş olup kullanılan malzemeler farklılık göstermektedir. Otopark katlarında zeminler sertleştirilmiş beton kaplamalı, duvarlar sıva üzeri boyalıdır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede AVM binasında iç kısımlarda ihtiyaca göre bölmeler ve dükkanlarda birleştirmeler yapılmıştır. Söz konusu değişiklikler basit tadilat ile giderilebilecek niteliktedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Hangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu bağımsız bölümler alışveriş merkezi içerisinde dükkan ve otopark olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülme-yen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplar-ken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek*en değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*.

Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi *gerekli görülmektedir*: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, İstanbul Finans Merkezi projesi içinde 90 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 26.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 356 28 29

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, İstanbul Finans Merkezi projesi içinde 145 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 41.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0549 455 15 00

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Sinpaş Finans Şehir projesi içinde 50 m² giriş kat, 25 m² asma kat ve 50 m² bodrum kat olmak üzere toplamda 125 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 25.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin düşüklüğü nedeni ile bodrum kat birim değeri ¼ oranına, asma kat birim değeri ½ oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 50 m² + 12,5 m² + 12,5 m² = 75 m²

İlgilisi: 0533 314 97 94

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Nidakule Ataşehir projesi içinde 185 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 68.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

İlgilisi: 0501 105 19 99

[E:5 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Sinpaş Finans Şehir projesi içinde 330 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 100.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0506 093 04 13

EMSAL DÜZELTME TABLOSU		SATILIK DÜKKAN									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		
Brüt alanı (m²)	90,00m²		145,00m²		75,00m²		185,00m²		330,00m²		
Satış fiyatı	26.500.000 TL		41.000.000 TL		25.000.000 TL		68.000.000 TL		100.000.000 TL		
m² birim fiyatı	294.444 TL		282.759 TL		333.333 TL		367.568 TL		303.030 TL		
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	20%	-	10%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	265.000 TL		254.483 TL		300.000 TL		294.054 TL		272.727 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>277.253TL/m²</u>										

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Nidakule projesi içinde 185 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 175.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. İlgilisi: 0533 343 65 65

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, İstanbul Finans Merkezi projesi içinde 130 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 120.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. İlgilisi: 0532 668 58 67

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Ağaoğlu My Office projesi içinde 250 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 225.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. İlgilisi: 0533 343 65 65

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, İstanbul Finans Merkezi projesi içinde 250 m² giriş kat, 160 m² asma kat olmak üzere toplamda 410 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 300.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile asma kat birim değeri ½ oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 250 m² + 80 m² = 330 m²

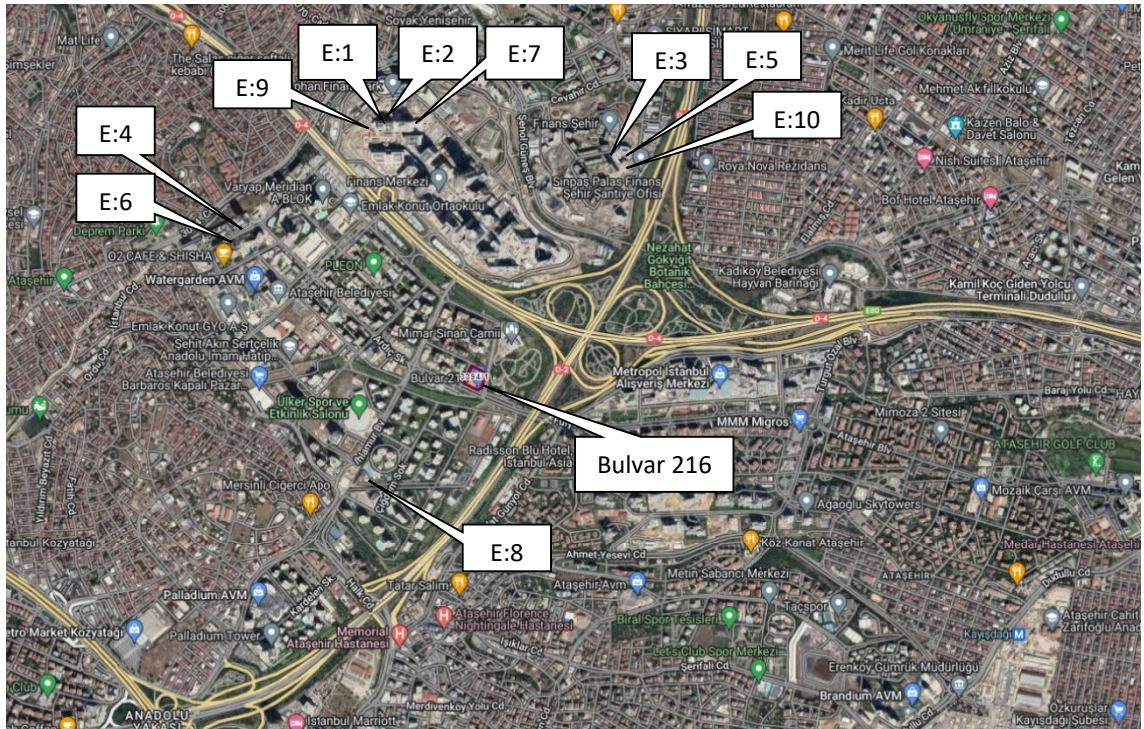
İlgilisi: 0535 561 86 10

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Sinpaş Finans Şehir projesi içinde 170 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 150.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 175 36 08

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK DÜKKAN									
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m ²)	185,00m ²		130,00m ²		250,00m ²		330,00m ²		170,00m ²	
Satış fiyatı	175.000 TL		120.000 TL		225.000 TL		300.000 TL		150.000 TL	
m ² birim fiyatı	946 TL		923 TL		900 TL		909 TL		882 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	899 TL		877 TL		855 TL		864 TL		838 TL	
Ortalama Birim fiyat	866TL/m ²									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar alışveriş merkezi içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezi konseptinde kat mülkiyeti oldukça nadir görülmektedir. Bu doğrultuda rapora konu taşınmazlar ile yapılan emsal araştırmalarında avm içerisinde konumlu dükkan emsaline ulaşılamamıştır. Ancak bölgede yer alan ticari ve konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan karma projelerde giriş katlarda

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

yer alan dükkanlar her ne kadar bir alışveriş merkezi gibi bir bütünlük oluşturmaya da konsept olarak benzer sayılabilecek durumdadır. Değerleme aşamasında incelenen emsaller bahsedildiği şekilde bu konseptteki projelerden alınmıştır.

Emsallerin yer aldığı projelerde yapılan incelemelerde doluluk oranı bakımından rapora konu taşınmaz düzeyinde olduğu, ticari hareketlilik bakımından benzer oldukları görülmüştür. Ayrıca emsaller ile görüşülmüş olup bölgede genel olarak pazarlık payının yaklaşık %10 civarında olduğu görülmüştür ve emsal düzeltmede uygulanmıştır. Ancak satılık dükkan emsallerinden 4 numarada yer alan emsalin uzun süredir satılık olduğu ve yapılan görüşme sonucunda %20 'e kadar pazarlık yapılabildiği tespit edilmiştir. Emsal düzeltme buna göre yapılmıştır.

Yukarıda emsal düzeltme tablosu ile ulaşılan birim değerler rapora konu taşınmazlardan dükkan nitelikli gayrimenkuller için ortalama birim değerdir. Değerleme konusu taşınmazların kat, cephe, kullanım alanı, kullanım niteliği vb. diğer unsurları birim değerlerini etkilemekte olup birim değerlerinin farklı olması olağandır. Taşınmazlara değer takdir edilirken söz konusu tüm şerefiye kriterleri, tahsis kullanımları değerlendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazların yer aldığı projedeki dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim değeri 260.000 TL/m² ile 290.000 TL/m² aralığında, aylık kira birim değerlerinin ise ortalama 866 TL/m² olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Rapora konu taşınmazlar içinde otopark nitelikli bağımsız bölümler de bulunmaktadır. Bölgede yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazlar ile aynı nitelikte emsale ulaşılamamıştır. Ancak bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarından edinilen bilgiye göre bu taşınmazların birim değerinin 22 TL/m² civarında olabileceği görüşleri alınmıştır. Bu taşınmazların satış birim değerleri, kullanım kabiliyetleri, ticari imkanları, kullanım alanları vb. tüm özellikleri dikkate alınarak rapora konu diğer taşınmazlardan indirgeme yapılarak takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazlardan 2 numaralı bağımsız bölümün cephe ve kullanım özellikleri dikkate alınarak dükkan olarak pazarlanabileceği değerlendirilmiş, taşınmaza değer takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazlara toplamda (K.D.V hariç) **3.557.056.000,00-TL** takdir edilmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölüm niteliğinde olup arsa değerinin tespitine yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölüm niteliğinde olup yapı maliyetinin tespitine yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölüm niteliğinde olup değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereksinimler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %43 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. TC Merkez bankası para politikalarındaki gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurularak risksiz getiri oranı ilk yıl için 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %33 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde risk primi %1-2 aralığında öngörülmüş ve indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak belirlenmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemde beklenen iyileşmeler doğrultusunda, devam eden dönemlerde indirgeme oranı da düşürülmüştür.

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme aşamasında firmadan alınan muhasebe verileri incelenmiş ayrıca bölge piyasasında benzer gayrimenkullerin kira değerleri incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan C blok 1 numaralı bağımsız bölüm "Özel Otopark" nitelikli olup mahallinde de bu şekilde kullanılmaktadır. Bu blokta yer alan 2 numaralı bağımsız bölüm her ne kadar "Özel Otopark" nitelikli olsa da avm dışına cepheli olup dükkan olarak kullanım kabiliyeti bulunmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın gelir kabiliyeti göz önünde bulundurularak nakit akış tablosuna dükkan olarak dahil edilmiştir. Rapora konut diğer bağımsız bölümler ise "Dükkan" ve "Asma Katlı Dükkan" niteliklidir. Taşınmazların kullanım niteliği, kullanım alanı, tabela ve reklam imkanı, ticari kabiliyeti vb. durumlardan dolayı fiyat farklılığı göstereceği açık olup bu durum bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı incelenmiştir. Yapılan hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlardan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama kira birim değeri 866 TL/m², otopark nitelikli bağımsız bölümün kira birim değeri 22 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Alışveriş Merkezi için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre 12.195,03 m² dükkan alanları, 11.851,86 m² otopark alanı olmak üzere toplam kiralanabilir alan 24.046,89 m²'dir.
- Alınan veriler doğrultusunda doluluk oranı, dükkanlar için ilk yıl %84 kabul edilmiştir. Devam eden dönemlerde ise artış göstererek bu oranın 2030 yılında %85 olacağı, kalan dönemlerde sabit kalacağı öngörülmüştür. Otopark nitelikli taşınmazların doluluk oranı ise %100'dür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomi politikaları ile beklenen ekonomik iyileşmeler doğrultusunda bu oran sonraki yıllarda sırası ile %33, %30 olacağı ve devam eden dönemlerde sabit kalacağı öngörülmüştür. Mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %45 olarak belirlenmiştir.
- AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür.
- Müşteri aracılığıyla alınan bilgiler ve yurtiçinde benzer büyüklükteki AVM'ler için yapılan araştırmalar neticesinde Toplam AVM gelirin %15'i kadar işletme, yönetim ve ortak alan gideri olacağına kanaat getirilmiştir.
- Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalar Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda belirtilen varsayımlar, taşınmazların potansiyel kira gelirleri sonrasında oluşan nakit akışları sonrasında taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Bulunan değerler neticesinde değerlemeye konu taşınmazların toplam değeri **3.624.430.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Ülke genelinde bulunan AVM'ler, AVM içerisinde yer alan marka ve dükkan kullanım alanları için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazlar için öngörülen potansiyel kira gelirleri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazlardan dükkan olarak kullanılan gayrimenkuller için eklenti ve tahsisleri de dikkate alınarak ortalama birim kira değeri 866 TL/m², otopark olarak kullanılan C blok 1 numaralı bağımsız bölüm için birim kira değeri 22 TL/m² olarak belirlenmiştir. Taşınmazlar için takdir edilen toplam kira değeri aşağıda verilmiştir.

Taşınmaz	Toplam Kiralanabilir Alan (Eklenti ve tahsisler dahil)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
Dükkan olarak kullanılan taşınmazlar	12.347,00	₺866,00	₺10.692.502,00
Özel otopark olarak kullanılan C Blok 1 numaralı bağımsız bölüm	11.851,00	₺22,00	₺260.722,00
Toplam			₺10.953.224,00

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

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup halihazırda faal olan bir avm içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle taşınmazlar ile ilgili herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tamamı değerlemeye tabi tutulmuş olup müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar yaklaşımı ile bağımsız bölüm bazında değer takdirinde bulunulmuştur. Gelir yaklaşımında ise müşteri aracılığıyla gönderilen veriler, bölgede ve yurt genelinde yapılan araştırmalar, ekonomik koşullar dikkate alınarak her taşınmazlar için nakit akışı düzenlenmiş ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların halihazırda faal olması ve gelir getiren bir mülk olması dikkate alınarak gelir yaklaşımı ile tespit edilen değer nihai değer olarak esas alınmıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. İlgili kayıtlar taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Ancak taşınmazlar ile ilgili proje harici yapılan imalatlar nedeni ile yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgelerine istinaden hazırlanmış bir mimari proje bulunmamakta olup, mimari projelerin hazırlanması ve tapuya tescil ettirilmesi önerilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle gelir yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla gelir yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **3.624.430.000,00-TL** ve Yazıyla **Üçmilyaraltıyüzymidördmilyondörtüyüzotuzbin Türk Lirası** 'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 4.349.316.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35.2803 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Nakit Akış Tablosu,
- Δ Bağımsız Bölüm Değer Detayı,
- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ Resmi Belgeler,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri