



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 223 - 591

Haziran, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:1731 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:5.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:250098 Mersis No:08105493000019
Matruke Vergi Dairesi: 0312549300



| | |
|------------------------------------|--|
| Talep Sahibi | ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Raporu Düzenleyen | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 26.06.2023 |
| Rapor Numarası | Özel 2023-591 |
| 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, İki Yüz Elli Bir (251) 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:17/1 Yeşil Mahallesi/ANKARA
Tel:0312 457 99 61 Fax:0312 457 99 34
www.netjd.com.tr Sermaye:0,000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256095 Mersis No:061 0549 2990010
Maltepe Vergi Dairesi 531 034 53 89

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 Tm 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 Denetimler Hakkında Bilgi | 12 |
| 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..... | 12 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi | 12 |

| | |
|--|----|
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 13 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler..... | 13 |
| 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri | 16 |
| 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 25 |
| 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri | 25 |
| 4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler..... | 26 |
| 4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 26 |
| 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 | 26 |
| 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 27 |
| 5.1 Pazar Yaklaşımı..... | 29 |
| 5.2 Maliyet Yaklaşımı | 32 |
| 5.3 Gelir Yaklaşımı..... | 33 |
| 5.4 Diğer Tespit ve Analizler..... | 35 |
| 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 35 |
| 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması..... | 35 |
| 6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... | 35 |
| 6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 35 |
| 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş | 36 |
| 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..... | 36 |
| 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi..... | 36 |
| 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..... | 36 |
| 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..... | 36 |
| 7. SONUÇ..... | 37 |
| 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi..... | 37 |
| 7.2 Nihai Değer Takdiri..... | 37 |
| 8. UYGUNLUK BEYANI..... | 38 |
| 9. RAPOR EKLERİ..... | 38 |

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Talep Sahibi | ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Rapor No ve Tarihi | Özel 2023-591 / 26.06.2023 |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme 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> | 2.230.000.000,00-TL (İki Milyar İki Yüz Otuz Milyon Türk Lirası) |
| <u>Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri (Kdv Dahil)</u> | 2.631.400.000,00-TL |
| <u>Taşınmazların Toplam Kira Değeri (TL/Ay, Kdv Hariç)</u> | 5.771.948,00-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 |

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlamış 26.06.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2023-591 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 değerlendirme 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 25.05.2023 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 daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-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 : 728.000.000,00 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:080400158000019
Müşteri Yetki Datresi:11.08.2011

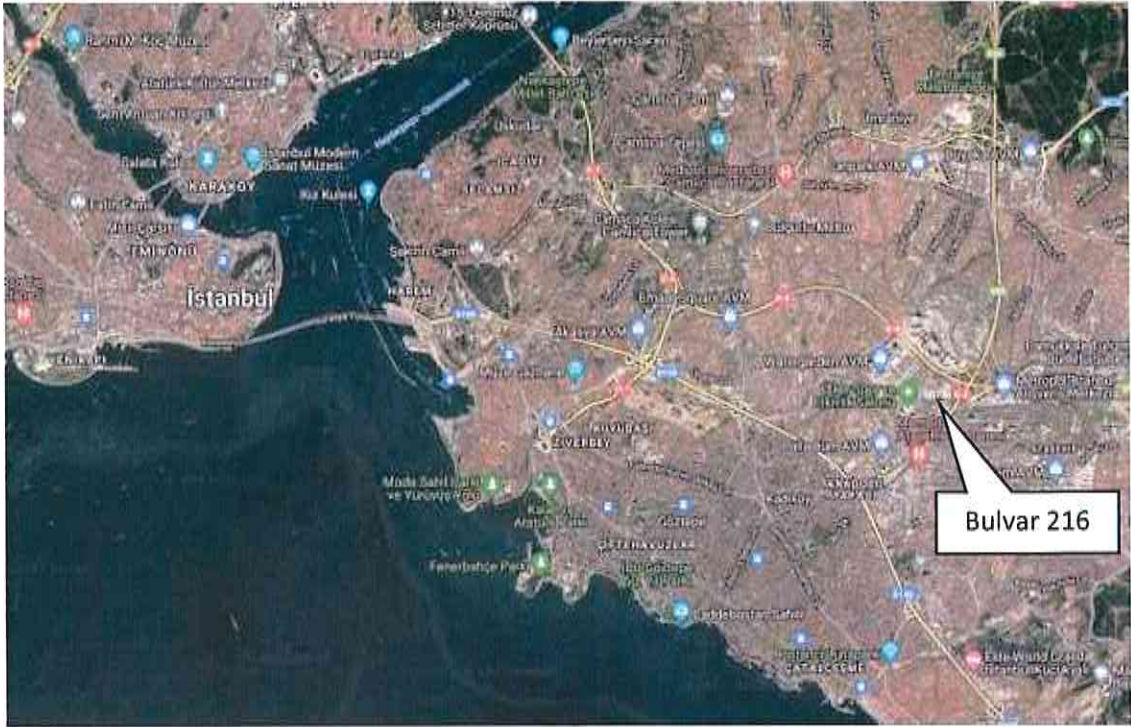
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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 konumlandırılmıştır. 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yeşil Mahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 457 00 34
www.netpd.com.tr Sermiye:10.000.000 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:0810503000019
Maltepe Vergi Dairesi No: 31 8 251

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| TAPU TABLOSU | | | | | | | | |
|---|-------------|---------------|----------|---|------------------------------|-------------------------|---|-------------------------|
| İL | | İSTANBUL | | | AT YÜZÖLÇÜM(m ²) | | 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 | | KÜÇÜKBAKLAĞÖY | | | | | | |
| 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 | 477483 | 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 | 47567 | 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 | | | | |

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

Web Tapu Portal üzerinden 12.06.2023 tarihinde Saat: 11:21 'de 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

Değerleme konusu taşınmazlar 20.06.2023 tarih, 11894 yevmiye ve 'Kat İrtifakı Tesis' işlemi ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edilmiştir. 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 bilgiye göre; 1/1.000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, E:1.25, Hmax.:18,50m., Ayrık Nizam, Ticaret Alanı olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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 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 | ADA-PARSEL | BLOK | KULLANIM AMACI | B.B. SAYISI | KAT SAYISI | TARİH | SAYI | YAPI SINIFI | TOPLAM İNŞAAT ALANI |
| 1 | 3394/1 | A | OFİS | 33 | 6 | 28.12.2012 | 12-45 | 4A | 4.253,00 |
| | | | DÜKKAN | 19 | | | | | 2.655,00 |
| 2 | | B | DÜKKAN | 8 | 2 | 28.12.2012 | 12-45/1 | 4A | 2.223,00 |
| 3 | | C | OFİS | 2 | 8 | 28.12.2012 | 12-45/2 | 4A | 12.504,00 |
| | | | DÜKKAN | 6 | | | | | 2.097,00 |
| TOPLAM | | | | | | | | | 23.732,00 |

| TADİLAT RUHSATI | | | | | | | | | |
|-----------------|------------|------|----------------|-------------|------------|-----------|-------|-------------|---------------------|
| SIRA | ADA-PARSEL | BLOK | KULLANIM AMACI | B.B. SAYISI | KAT SAYISI | TARİH | SAYI | YAPI SINIFI | TOPLAM İNŞAAT ALANI |
| 1 | 3394/1 | A | OFİS | 32 | 6 | 2.04.2013 | 4-8 | 4A | 4.253,00 |
| | | | DÜKKAN | 20 | | | | | 2.668,00 |
| 2 | | B | DÜKKAN | 9 | 2 | 2.04.2013 | 4-8/1 | 4A | 2.251,00 |
| 3 | | C | OFİS | 2 | 8 | 2.04.2013 | 4-8/2 | 4A | 12.470,00 |
| | | | DÜKKAN | 6 | | | | | 2.115,00 |
| TOPLAM | | | | | | | | | 23.757,00 |

| TADİLAT RUHSATI | | | | | | | | | |
|-----------------|------------|------|----------------|-------------|------------|------------|--------|-------------|---------------------|
| SIRA | ADA-PARSEL | BLOK | KULLANIM AMACI | B.B. SAYISI | KAT SAYISI | TARİH | SAYI | YAPI SINIFI | TOPLAM İNŞAAT ALANI |
| 1 | 3394/1 | A | OFİS | 31 | 6 | 13.05.2014 | 5-29 | 4A | 4.522,00 |
| | | | DÜKKAN | 24 | | | | | 2.359,00 |
| 2 | | B | DÜKKAN | 11 | 2 | 13.05.2014 | 5-29/1 | 4A | 2.228,00 |
| 3 | | C | OFİS | 2 | 8 | 13.05.2014 | 5-29/2 | 4A | 12.456,00 |
| | | | DÜKKAN | 6 | | | | | 2.016,00 |
| TOPLAM | | | | | | | | | 23.581,00 |

| VEİRİLİŞ NEDENİ | ADA-PARSEL | BLOK | KULLANIM AMACI | B.B. SAYISI | KAT SAYISI | TARİH | SAYI | YAPI SINIFI | TOPLAM İNŞAAT ALANI |
|-----------------|------------|------|----------------|-------------|------------|------------|------|-------------|---------------------|
| TADİLAT | 3394/1 | B | OFİS | 10 | 2 | 24.01.2017 | 1-36 | 4A | 1.343,00 |
| | | | SİNEMA | 1 | | | | | 885,00 |
| YENİLEME | | B | OFİS | 10 | 2 | 1.02.2017 | 2-2 | 4A | 1.343,00 |
| | | | SİNEMA | 1 | | | | | 885,00 |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | | | | | | | | |
|----------------------------|------------|------|-------------|------------|---------------|--------|-------------|---------------------|
| SIRA | ADA-PARSEL | BLOK | B.B. SAYISI | KAT SAYISI | RUHSAT TARİHİ | SAYI | YAPI SINIFI | TOPLAM İNŞAAT ALANI |
| 1 | 3394/1 | A | 31 | 6 | 22.10.2014 | 14-570 | 4A | 4.522,00 |
| | | | 24 | | | | | 2.359,00 |
| 2 | | A | 11 | 2 | 22.10.2014 | 14-571 | 4A | 3.105,00 |
| 3 | | C | 1 | 8 | 22.10.2014 | 14-572 | 4A | 885,00 |
| | | | 6 | | | | | 14.472,00 |
| TOPLAM | | | | | | | | 25.343,00 |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | | | | | | | | |
|----------------------------|------------|------|-------------|------------|------------|--------|-------------|---------------------|
| SIRA | ADA-PARSEL | BLOK | B.B. SAYISI | KAT SAYISI | TARİH | SAYI | YAPI SINIFI | TOPLAM İNŞAAT ALANI |
| 1 | 3394/1 | B | 10 | 2 | 16.05.2017 | 17-149 | 4A | 1.343,00 |

| 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 | YAJHL9KK |
| 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 | A1LT8MMN |
| 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 | 2G8VTB5F |
| A | 19 | 207,06 | 30.12.2018 | 4484718 | S2B42H4U |
| 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 | GRH9LVRP |
| 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 | GCF4LRKH |
| 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.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ,



güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve bu da fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırdığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya

kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki en değerli yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.



Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip

olan sektördür. İilde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakası'nda, 25'i Avrupa Yakası'nda olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

İstanbul'nun on iki ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler Ataşehir, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Ataşehir, İzmit, Derince, Körfez, Dilovası, Ataşehir, Ataşehir, Darıca'dır. Bu ilçelerde toplam 472 mahalle bulunmaktadır. İstanbul ile İzmir'i birbirine bağlayan Otoyol 5 projesi, Ataşehir'den başlamaktadır. İzmit Körfezi'nin iki yakası arasında Osmangazi Köprüsü bulunmaktadır. İstanbul ile İstanbul arasında Marmaray trenleri hizmet vermektedir. İstanbul ilinin merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İl genelinde 5 kamu limanı ve 35 özel iskele vardır.



Şehrin hava ulaşımı, 1999 yılında açılması planlanan fakat 17 Ağustos Gölçük Depreminden dolayı 16 yıl sonra 8565 yılında gecikmeli açılmıştır. Şehir ulaşımında Büyükşehir Belediyesine ait otobüsler ile özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. İzmit ilçesinde Akçaray adlı tramvay Plajyolu-Otogar arasında hizmet vermektedir. Ataşehir ve Darıca ilçeleri arasında metro hattı inşaatı sürmektedir.

Ataşehir 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 423.127 ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır.

5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edildi. Kanunun 'ilçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18. bendinde, Ataşehir ilçesi şöyle tanımlanıyor: "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir ilçesi kurulmuştur."

İSTANBUL
Nüfus: 15.907.951

± %0,42

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır

İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.

Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır

ATAŞEHİR
Nüfus: 423.127

Ataşehir nüfusu 2022 yılına göre 423,127

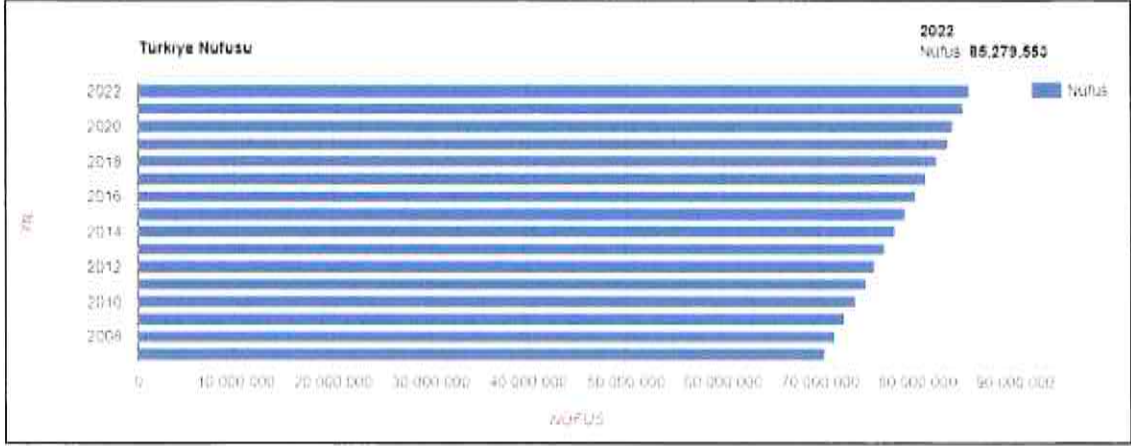
Bu nüfus, 207.424 erkek ve 215.703 kadından oluşmaktadır

Yüzde olarak ise: %49,02 erkek, %50,98 kadındır

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

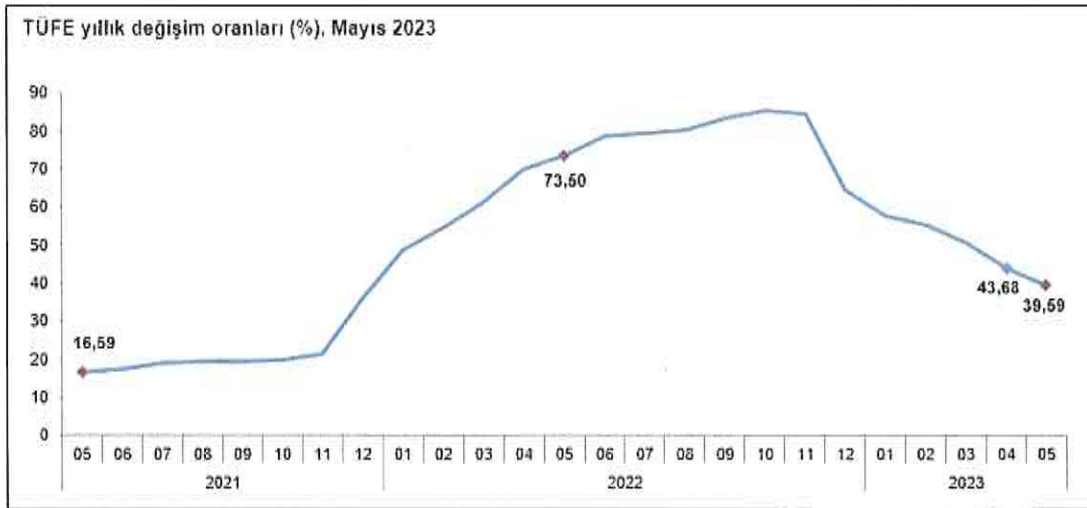
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

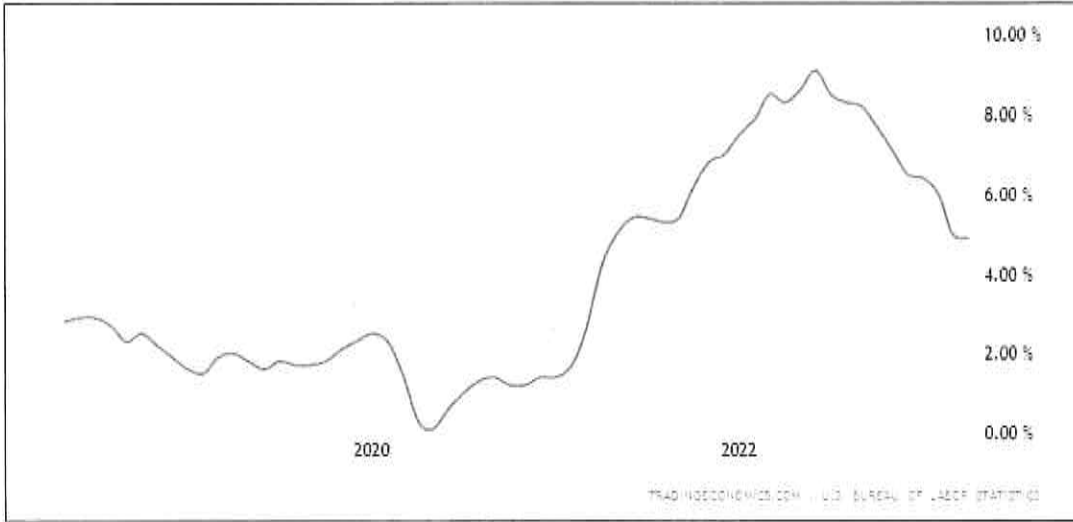


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

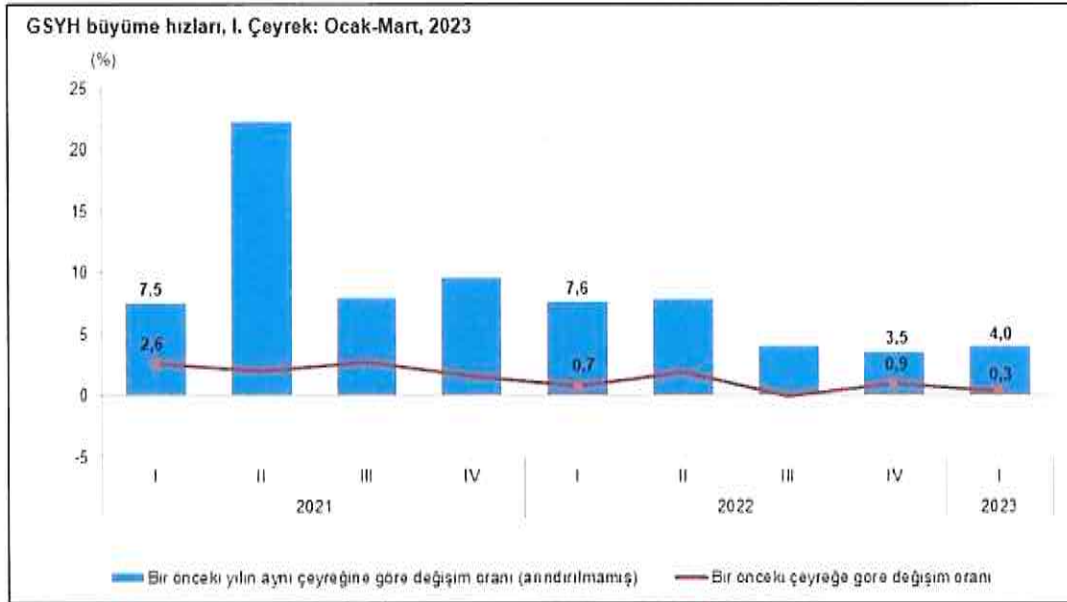


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,04, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,72 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %19,49 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %68,98 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -13,79 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,85 ile giyim ve ayakkabı oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,60, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,51, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,70 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,94 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



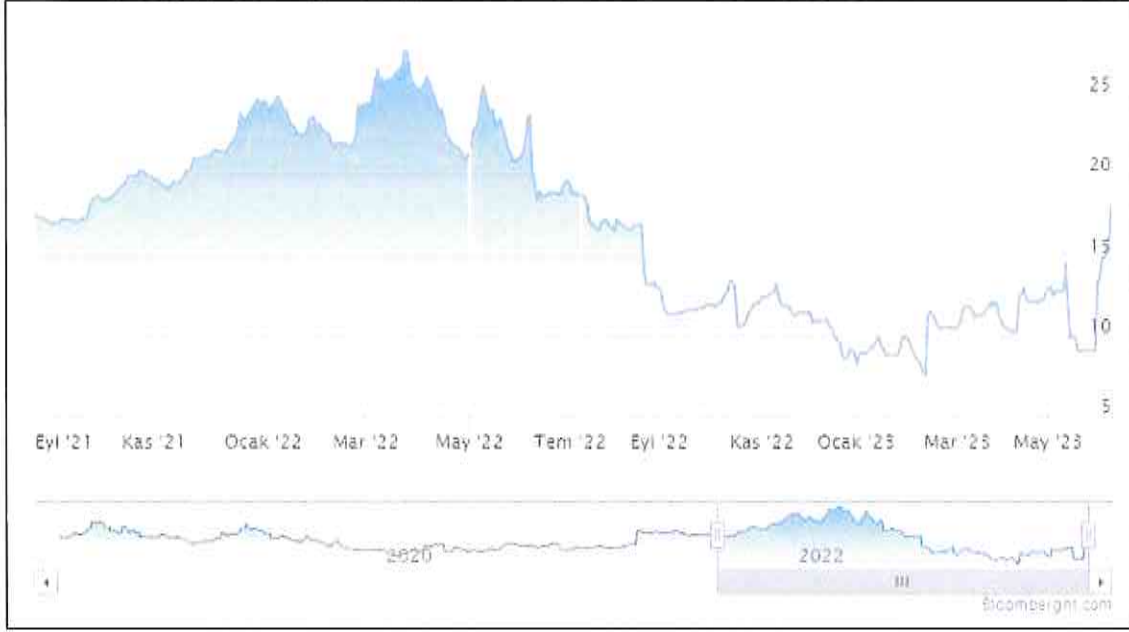
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Haziran ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

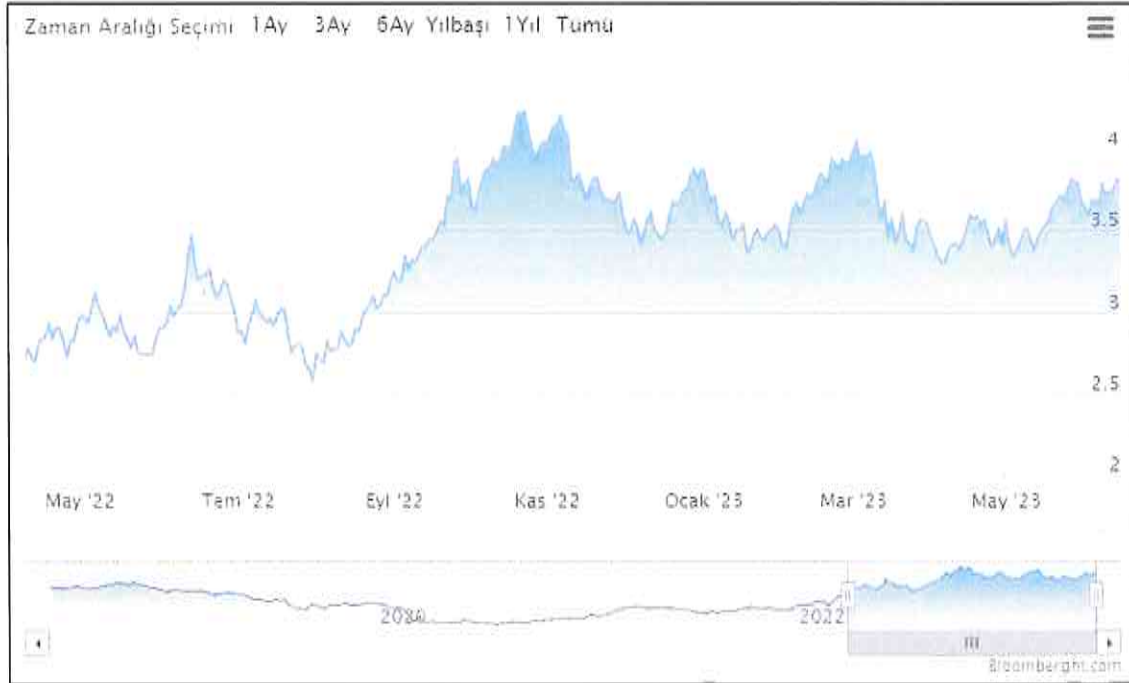


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 arttı. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

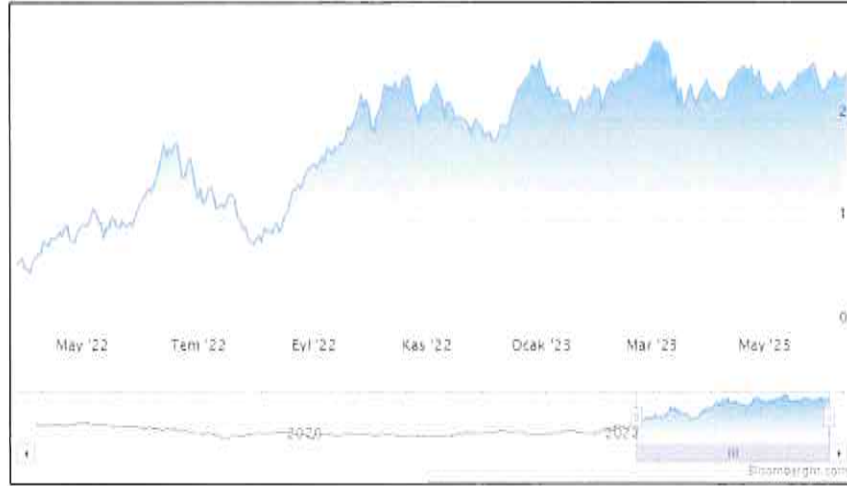
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %18 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

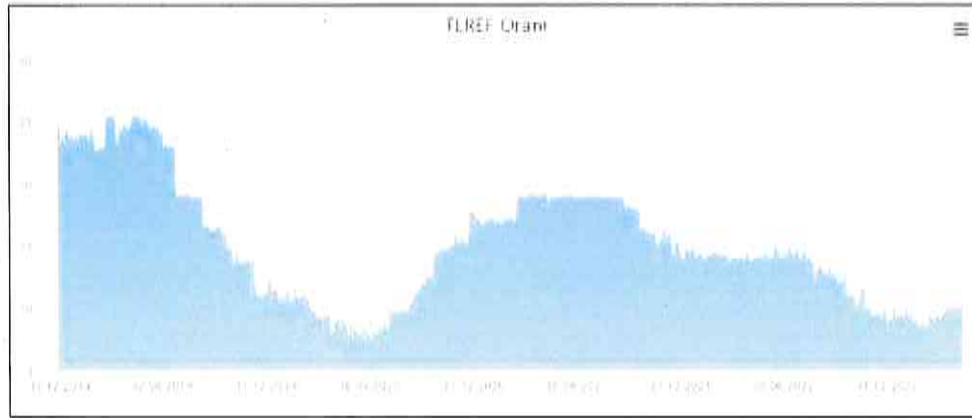


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,80 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

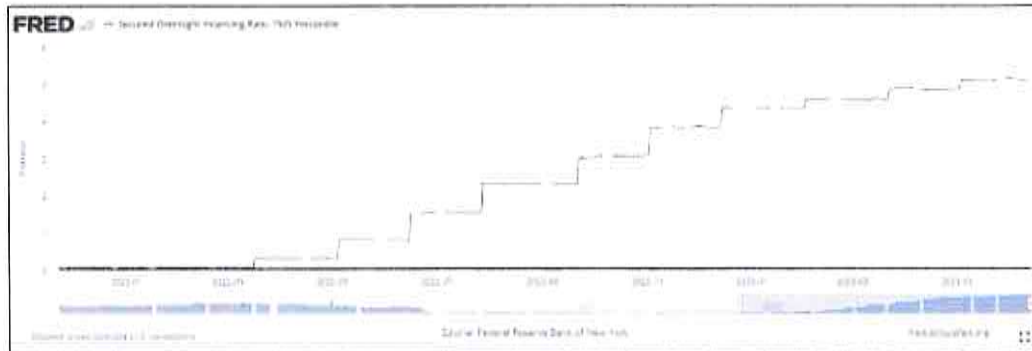


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,40 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

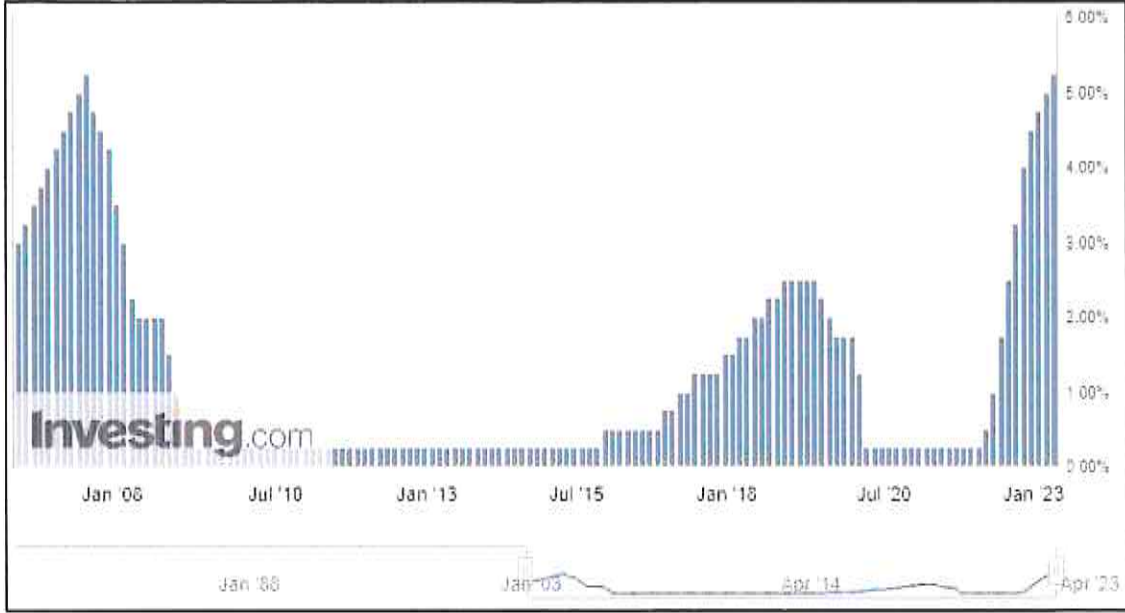


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

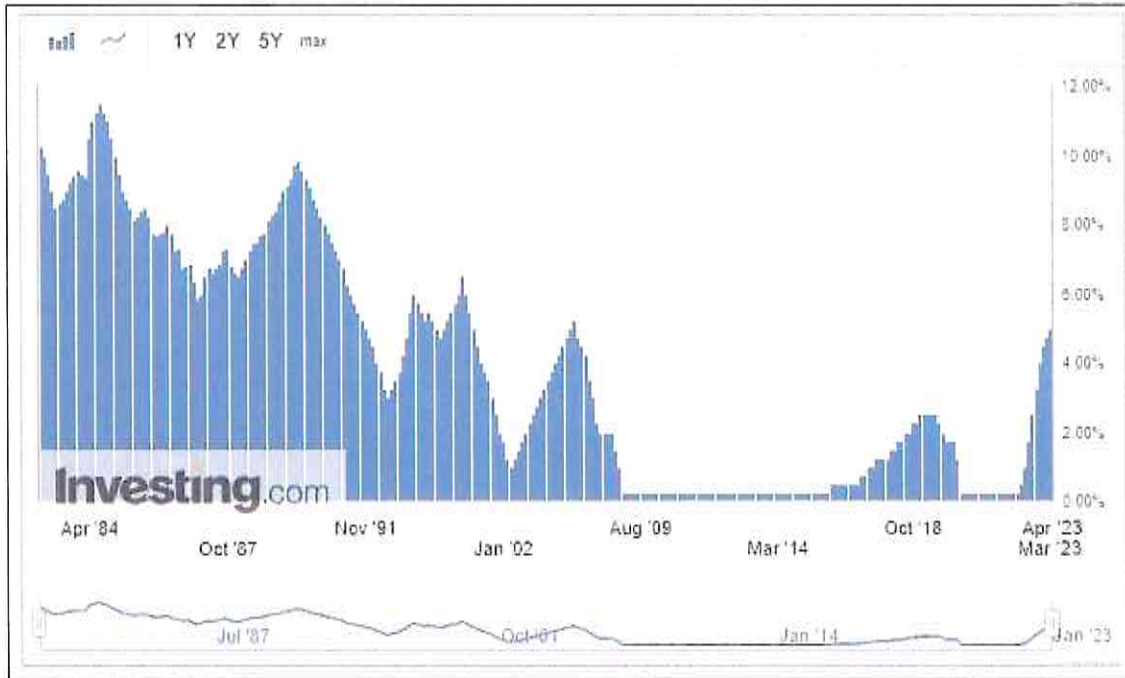


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,08 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



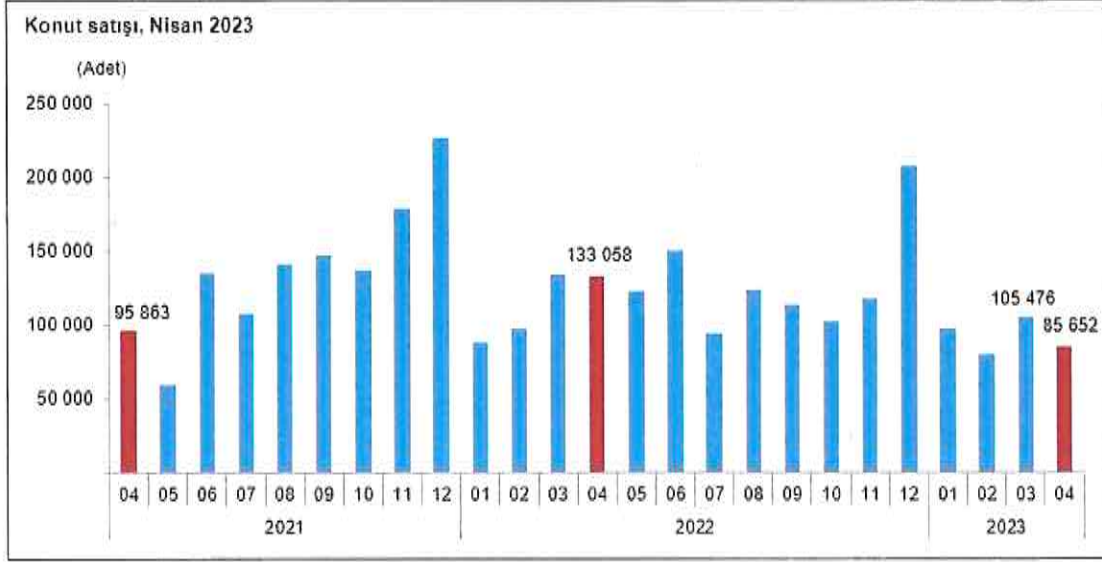
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,25 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

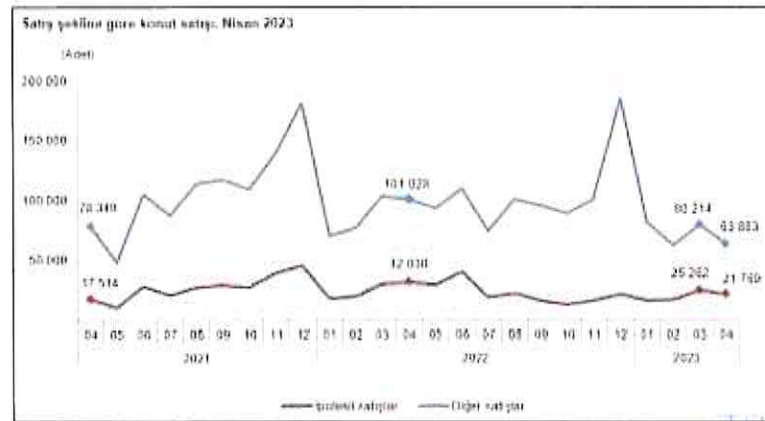
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Nisan 2023

| | Nisan | | | Ocak - Nisan | | |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
| | 2023 | 2022 | Değişim (%) | 2023 | 2022 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 85.652 | 133.058 | -35,6 | 368.867 | 453.121 | -18,6 |
| İpotekli satış | 21.769 | 32.030 | -32,0 | 80.591 | 100.372 | -19,7 |
| Diğer satış | 63.883 | 101.028 | -36,8 | 288.276 | 352.749 | -18,3 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 85.652 | 133.058 | -35,6 | 368.867 | 453.121 | -18,6 |
| İkinci el satış | 26.082 | 38.421 | -31,9 | 110.889 | 130.858 | -15,3 |
| İlk el satış | 59.700 | 94.637 | -39,3 | 258.000 | 322.263 | -19,9 |

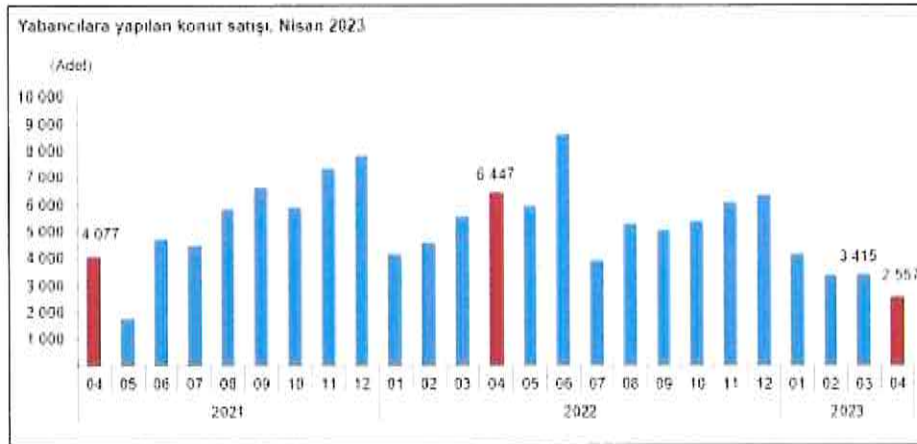
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 522'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



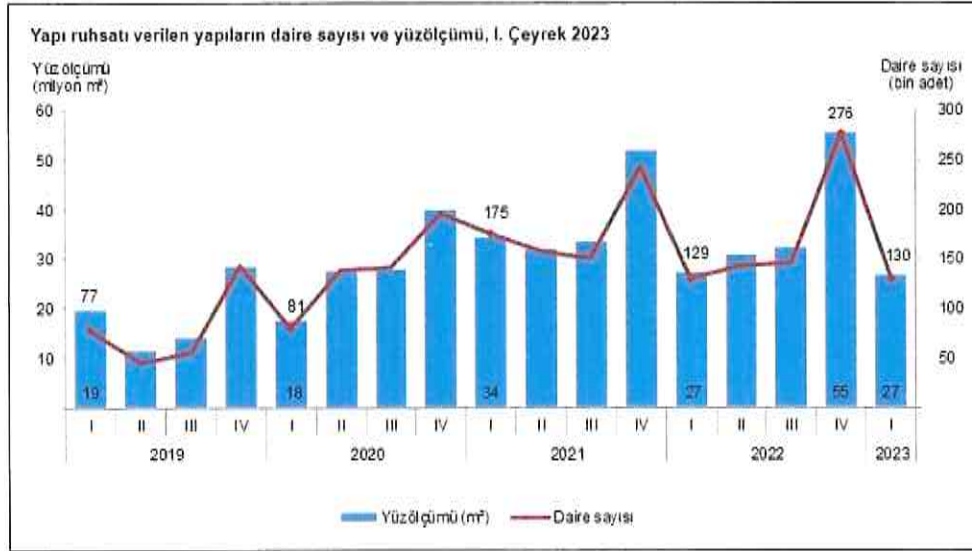
Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



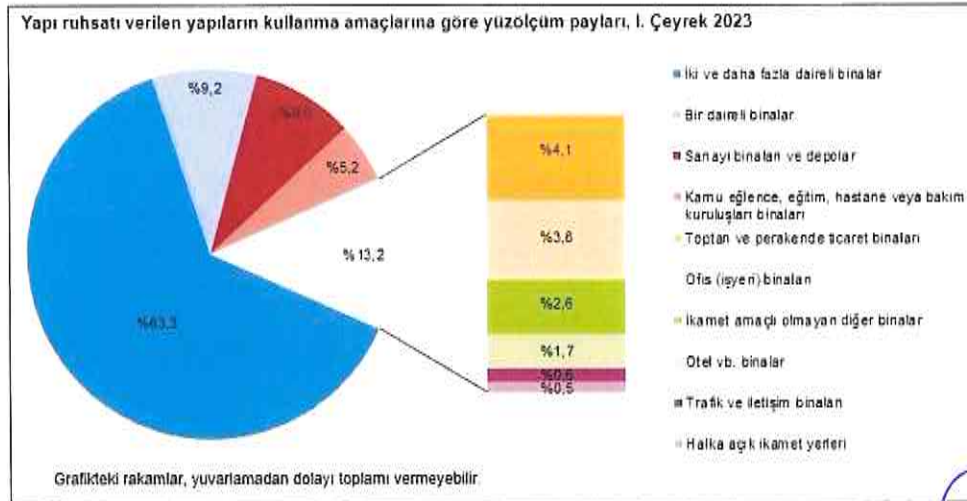
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TUİK)



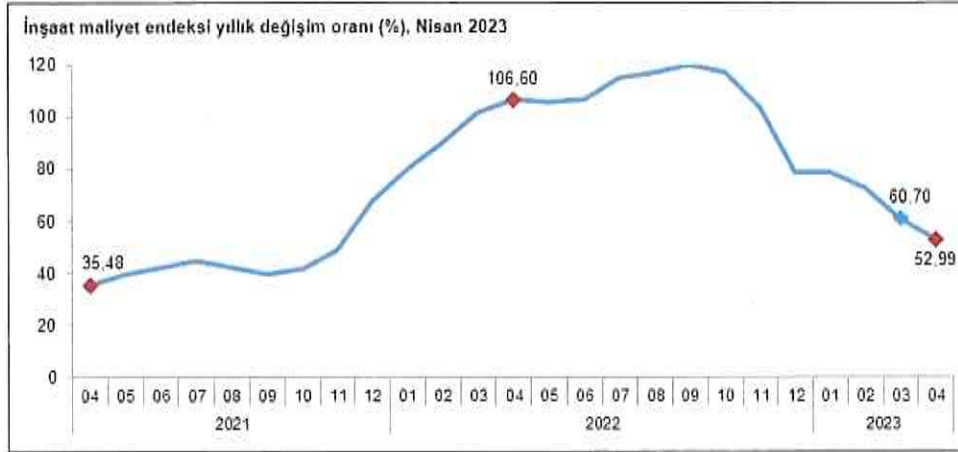
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

| Yıl | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m ²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| 2021 | | 138 558 | 44,1 | 724 096 | 30,4 | 151 260 112 | 34,3 |
| | I | 33 597 | 137,2 | 174 701 | 116,9 | 34 366 052 | 95,7 |
| | II | 30 534 | 55,7 | 157 656 | 14,4 | 31 778 622 | 15,6 |
| | III | 30 444 | 20,3 | 149 586 | 6,0 | 33 313 173 | 19,5 |
| | IV | 43 983 | 18,6 | 242 153 | 23,7 | 51 802 265 | 30,5 |
| 2022 | | 127 623 | -7,9 | 693 698 | -4,2 | 145 527 048 | -3,8 |
| | I | 26 141 | -22,2 | 129 436 | -25,9 | 27 295 213 | -20,6 |
| | II | 29 042 | -4,9 | 143 388 | -9,1 | 30 662 168 | -3,5 |
| | III | 28 269 | -7,1 | 145 303 | -2,9 | 32 097 992 | -3,6 |
| | IV | 44 171 | 0,4 | 275 571 | 13,8 | 55 471 675 | 7,1 |
| 2023 | I | 23 743 | -9,2 | 130 299 | 0,7 | 26 713 372 | -2,1 |

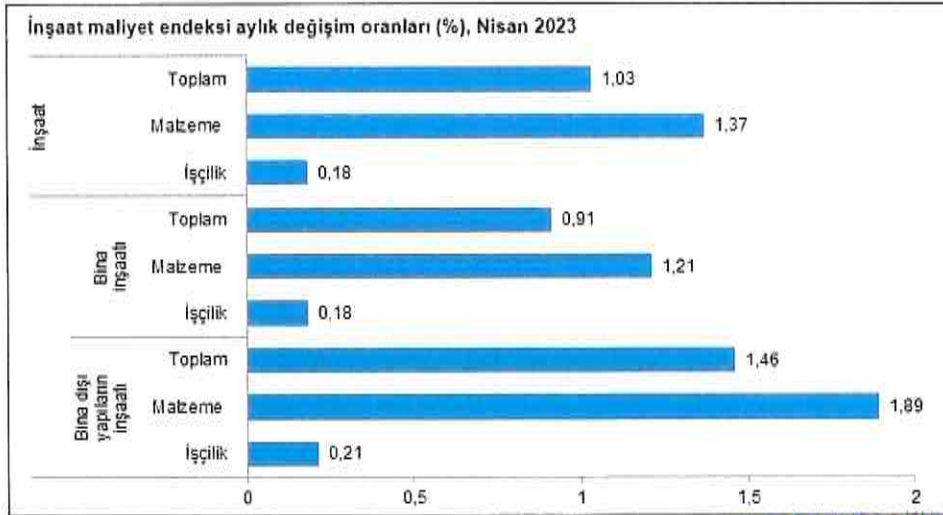
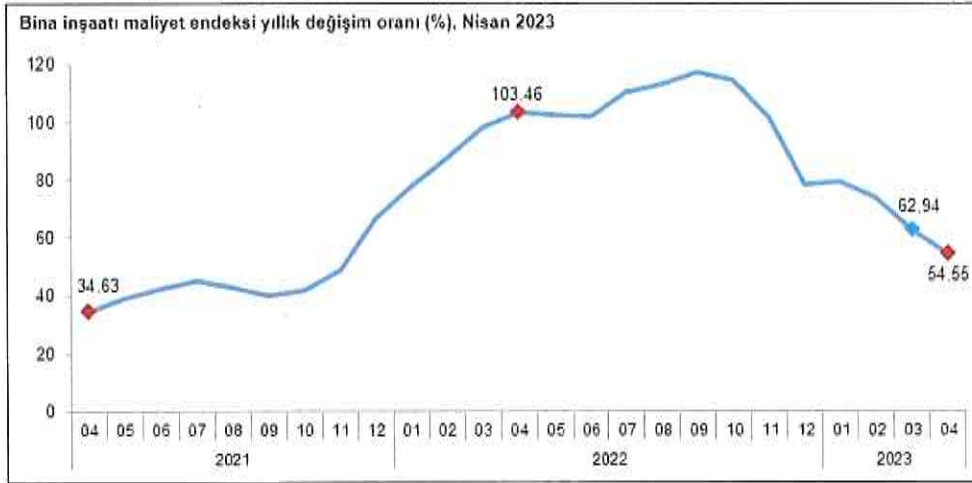
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %52,99 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,37, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %39,80, işçilik endeksi %102,72 arttı. (TUİK)

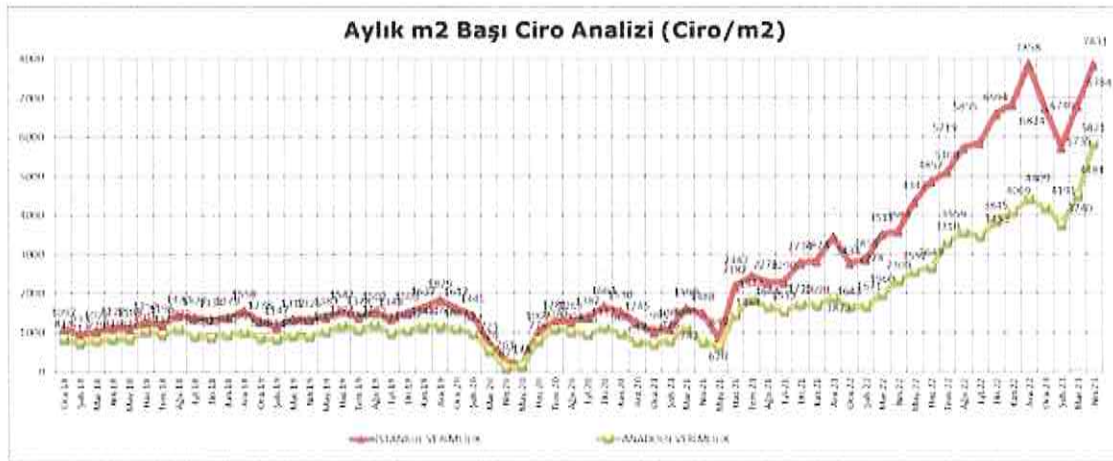


Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,21, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %41,14, işçilik endeksi %103,02 arttı. (TUİK)



Δ Türkiye’de Alışveriş Merkezi Sektörü;

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından en son yayınlanan AVM Endeksi'nin Nisan ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %135,2 oranında artarak 1738 puana yükseldi. Nisan 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %67,20 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Nisan ayı sonuçlarını etkileyen faktörler arasında, Ramazan Bayramı'nın da önemli bir etkisi olduğu gözlemlenmektedir. Ramazan Bayramı'nın hareketli alışveriş dönemi olarak bilinmesi ve tüketici harcamalarının artmasıyla birlikte, AVM Endeksi'nin Nisan 2023 dönemindeki yükselişinde bayram etkisinin belirgin olduğu söylenebilir. AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Nisan ayında Türkiye genelinde 6.625 TL iken İstanbul’da 7.831 TL, Anadolu’da 5.821 TL olarak gerçekleşmiştir. Endeks kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Nisan ayı ile karşılaştırıldığında en büyük artış %159,5 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Yiyecek-icecek kategorisinde %142,7, hipermarket kategorisinde %134,5, ayakkabı kategorisinde %134,3, diğer kategorisinde %133,6 ve giyim kategorisinde %129,4'lük bir artış yaşandığı görülmektedir.



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 | AŞMA KATLI DÜKKAN | 170,54 |
| 39 | C | 3. BODRUM | 4 | AŞMA KATLI DÜKKAN | 177,53 |
| 40 | C | 4. BODRUM | 5 | AŞMA 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 inceleme de 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 Gerektiren 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 İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi 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 bilgilili 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 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 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 görülmeyen 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 konumları 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* 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.

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Trendist Ataşehir projesi içinde 160 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 27.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0530 228 15 90

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Ataçarşı projesi içinde 40 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 5.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 053 218 29 18

[E:5 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Finans Merkezi içinde Sarphan projesi içinde 135 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0533 27 57 37

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU | SATILIK DÜKKAN | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|
| | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 3 | | Emsal 4 | | Emsal 5 | |
| İçerik | | | | | | | | | | |
| Brüt alanı (m²) | 145,00m ² | | 175,00m ² | | 160,00m ² | | 40,00m ² | | 135,00m ² | |
| Satış fiyatı | 25.500.000 TL | | 27.500.000 TL | | 27.500.000 TL | | 5.750.000 TL | | 19.000.000 TL | |
| m² birim fiyatı | 175.862 TL | | 157.143 TL | | 171.875 TL | | 143.750 TL | | 140.741 TL | |
| Pazarlık | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - |
| Konum şerefiyesi | 0% | - | 0% | + | 0% | + | 15% | + | 0% | + |
| Diğer Şerefiye | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + |
| İndirgenmiş birim fiyat | 167.069 TL | | 149.286 TL | | 163.281 TL | | 158.125 TL | | 133.704 TL | |
| Ortalama Birim fiyat | 154.293TL/m² | | | | | | | | | |

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Sinpaş Finans Şehir projesi içinde 200 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 150.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0507 530 27 11

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Sinpaş Finans Şehir projesi içinde 130 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 120.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 658 77 10

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, İstanbul Finans Merkezi projesi içinde 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 35.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 572 22 65

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, İstanbul Finans Merkezi projesi içinde 50 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 35.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 625 83 49

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Sinpaş Finans Şehir projesi içinde 100 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 70.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0553 707 96 93

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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 tüm bu durumlar dikkate alınmış olup birim değerler bu doğrultuda belirlenmiştir. Yukarıda emsal düzeltme tablosu ile ulaşılan birim değerler rapora konu taşınmazlar için baz değer olup konu taşınmazların söz konusu tüm şerefiye kriterleri değerlendirilmiş ve birim değerleri takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplamda (K.D.V hariç) **1.700.000.000,00-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 *çerçebilir*. 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 gelirin 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 kiralabilir 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 varlığın türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zimnen 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, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1-1,5 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir.

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 ve 2 numaralı bağımsız bölümler "Özel Otopark" nitelikli, 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 tüm bağımsız bölümlerin ortalama kira birim değeri 2023 yılı için 300 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Alışveriş Merkezi için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre toplam kiralanabilir alan 24.198 m²'dir.
- Doluluk oranı, ilk yıl için mevcut doluluk oranı olan %90 kabul edilmiştir. Devam eden dönemlerde ise artış göstererek bu oranın 2026 yılında %92 olacağı, kalan dönemlerde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranının %23 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %35 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 gelirinin %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 10,5 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.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Çalışmalara 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 **2.230.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Değerleme detayları 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 455 TL/m², otopark olarak kullanılan C blok 1 numaralı bağımsız bölüm için birim kira değeri 13 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 | ₺455,00 | ₺5.617.885,00 |
| Özel otopark olarak kullanılan C Blok 1 numaralı bağımsız bölüm | 11.851,00 | ₺13,00 | ₺154.063,00 |
| Toplam | | | ₺5.771.948,00 |

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

Söz 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

Söz 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 olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tamamı değerlemeye tabi tutulmuş olup müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi 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 analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) 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 değerler nihai değer olarak esas alınmıştır.

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

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

6.3 Yasal Gereklileri 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.

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 yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **2.230.000.000,00-TL** ve Yazıyla İki Milyar İki Yüz Otuz Milyon Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 2.631.400.000,00-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\$:25,8231 TL dir.*

| | | |
|---|---|--|
| Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418 |
|  |  |  |

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgulara 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 menfaahtemiz 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 Uzman(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 Tapular, Takyidat Belgeleri,
- Δ Resmi Belgeler,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri