



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bulvar 216 AVM
Ataşehir/İSTANBUL
2025/ÖZAKGYO/11

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 24.10.2025 tarih ve 4 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 24.12.2025
Rapor Tarihi	: 31.12.2025
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2025/ÖZAKGYO/11
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu A Blok, 24 adet bağımsız bölüm, B Blok, 11 adet bağımsız bölüm ile C Blok, 8 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, Ak Zambak Sokak, Bulvar 216 AVM ve Ofis Kompleksi, No: 1/1, A Blok, 24 adet bağımsız bölüm, No: 1, B Blok, 11 adet bağımsız bölüm, No: 2, C Blok, 8 adet bağımsız bölüm, Ataşehir/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1B pafta, 3394 adada kayıtlı, 5.873,50 m ² yüzölçümlü "A Blok 6 Kat, B Blok 2 Kat, C Blok 8 Kattan Oluşan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli 1 no'lu parsel üzerinde bulunan A Blokte 24 adet bağımsız bölüm, B Blokte 11 adet bağımsız bölüm, C Blokte 8 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: inşaat nizamı: ayrık nizam, Hmax: 18.50 m ve KAKS: 1,25
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Alışveriş merkezi

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	12.245.000, -TL	14.694.000, -TL
Toplam Pazar Değeri	4.658.955.000, -TL	5.590.746.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Zafer TOKA (SPK Lisans Belge No: 406509)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	8
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	8
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	9
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	9
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	10
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	11
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	12
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	14
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	14
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	15
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	15
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	19
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	19
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	19
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	19
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	24
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	24
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	25
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	28
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	28
7.4.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	33
7.5.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	34
7.6.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	36
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	36
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	36
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	37
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	37
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	37
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	37
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
9. BÖLÜM	SONUÇ	38
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	38
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/ÖZAKGYO/11 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Zafer TOKA – SPK Lisans No: 406509 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Kadriye KILINÇ – SPK Lisans No: 406170 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin Kulak – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2025 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 4 no'lu ve 24.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerleme konusu taşınmazlara ait 5 adet gayrimenkul değerleme raporu bulunmakta olup son 3 rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Bayrampaşa / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.456.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu taşınmazların Türk lirası cinsinden toplam aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ataşehir
MAHALLESİ	: Küçükbakkalköy
PAFTA NO	: G22A03A1B
ADA NO	: 3394
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: A Blok 6 kat, B Blok 2 kat, C Blok 8 kattan oluşan betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 5.873,50 m ²
YEVMIYE NO	: 11894
TAPU TARİHİ	: 20.06.2014 (**)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(**) Rapor ekinde yer alan tapu sureti görsellerinde tapu tarihi kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği işlemi ile 03.11.2014'tür. Rapor içeriğinde takbis belgelerindeki tarih esas alınmıştır.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ							
SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	1	Bodrum	Dükkan	181 / 10000	480	47476
2	A	2	Bodrum	Dükkan	74 / 10000	480	47477
3	A	3	Bodrum	Dükkan	42 / 10000	480	47478
4	A	4	Bodrum	Dükkan	76 / 10000	480	47479
5	A	5	Bodrum	Dükkan	45 / 10000	480	47480
6	A	6	Bodrum	Dükkan	45 / 10000	480	47481
7	A	7	Bodrum	Dükkan	80 / 10000	480	47482
8	A	8	Bodrum	Dükkan	181 / 10000	480	47483
9	A	9	Bodrum	Dükkan	210 / 10000	480	47484
10	A	10	Bodrum	Dükkan	184 / 10000	480	47485
11	A	11	Bodrum	Dükkan	191 / 10000	480	47486
12	A	12	Bodrum	Dükkan	259 / 10000	480	47487
13	A	13	Bodrum	Dükkan	167 / 10000	480	47488
14	A	14	Zemin	Dükkan	63 / 10000	480	47489
15	A	15	Zemin	Dükkan	72 / 10000	480	47490
16	A	16	Zemin	Dükkan	125 / 10000	480	47491
17	A	17	Zemin	Dükkan	157 / 10000	480	47492
18	A	18	Zemin	Dükkan	141 / 10000	480	47493
19	A	19	Zemin	Dükkan	204 / 10000	480	47494
20	A	20	Zemin	Dükkan	241 / 10000	480	47495
21	A	21	Zemin	Dükkan	214 / 10000	480	47496
22	A	22	Zemin	Dükkan	197 / 10000	480	47497
23	A	23	Zemin	Dükkan	48 / 10000	480	47498
24	A	24	Zemin	Dükkan	54 / 10000	480	47499

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
25	B	1	Bodrum	Dükkan	149 / 10000	481	47531
26	B	2	Bodrum	Dükkan	77 / 10000	481	47532
27	B	3	Bodrum	Dükkan	84 / 10000	481	47533
28	B	4	Bodrum	Dükkan	144 / 10000	481	47534
29	B	5	Bodrum	Dükkan	49 / 10000	481	47535
30	B	6	Bodrum	Dükkan	238 / 10000	481	47536
31	B	7	Bodrum	Dükkan	168 / 10000	481	47537
32	B	8	Bodrum	Dükkan	136 / 10000	481	47538
33	B	9	Bodrum	Dükkan	400 / 10000	481	47539
34	B	10	Bodrum	Dükkan	281 / 10000	481	47540
35	B	11	Zemin	Dükkan	250 / 10000	481	47541
36	C	1	4. 5. 6. Bodrum	Özel Otopark	185 / 10000	481	47542
37	C	2	1. Bodrum	Özel Otopark	15 / 10000	481	47543
38	C	3	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	270 / 10000	481	47544
39	C	4	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	227 / 10000	481	47545
40	C	5	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	228 / 10000	481	47546
41	C	6	1. Bodrum	Dükkan	243 / 10000	481	47547
42	C	7	1. Bodrum	Dükkan	433 / 10000	481	47548
43	C	8	Bir	Dükkan	172 / 10000	481	47549

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

18.11.2025 tarihi itibarı Webtapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 05.06.2014 tarihli. (20.06.2014 tarih ve 11894 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (03.11.2014 tarih ve 20713 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 0,01 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (19.04.2013 tarih ve 8207 yevmiye no ile)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Webtapu Portal Sistemi'nde ve Ataşehir Belediyesi dijital imar arşivinde bulunan taşınmazların konumlandığı bloklara ait kat irtifakına esas 13.05.2014 tarih ve 2014-4762 sayılı mimari tadilat ve bila tarih ve bila sayılı mimari tadilat projeleri üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
A	Bodrum	Dükkan	150,04
A	Bodrum	Dükkan	46,00
A	Bodrum	Dükkan	38,27
A	Bodrum	Dükkan	60,64
A	Bodrum	Dükkan	41,09
A	Bodrum	Dükkan	40,81
A	Bodrum	Dükkan	83,44
A	Bodrum	Dükkan	53,76
A	Bodrum	Dükkan	122,66
A	Bodrum	Dükkan	146,22
A	Bodrum	Dükkan	112,50

BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
A	Bodrum	Dükkan	236,37
A	Bodrum	Dükkan	303,83
A	Zemin	Dükkan	68,29
A	Zemin	Dükkan	79,36
A	Zemin	Dükkan	122,48
A	Zemin	Dükkan	103,46
A	Zemin	Dükkan	83,30
A	Zemin	Dükkan	100,23
A	Zemin	Dükkan	89,78
A	Zemin	Dükkan	203,73
A	Zemin	Dükkan	200,95
A	Zemin	Dükkan	37,92
A	Zemin	Dükkan	44,48
B	Bodrum	Dükkan	232,42
B	Bodrum	Dükkan	69,59
B	Bodrum	Dükkan	74,26
B	Bodrum	Dükkan	157,22
B	Bodrum	Dükkan	50,63
B	Bodrum	Dükkan	165,83
B	Bodrum	Dükkan	147,54
B	Bodrum	Dükkan	157,81
B	Bodrum	Dükkan	898,93
B	Bodrum	Dükkan	216,52
B	Zemin	Dükkan	101,16
C	4. 5. 6. Bodrum	Özel Otopark	11.851,86
C	1. Bodrum	Özel Otopark	582,11
C	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	170,54
C	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	177,53
C	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	163,80
C	1. Bodrum	Dükkan	592,53
C	1. Bodrum	Dükkan	1.107,61
C	1	Dükkan	56,02
TOPLAM			19.543,52
EKLENTİLİ BRÜT ALAN			24.047

Not: Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; Özak GYO A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiraya esas brüt alan tablosundan edinilmiştir.

- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu görülmüştür.
- İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir.

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

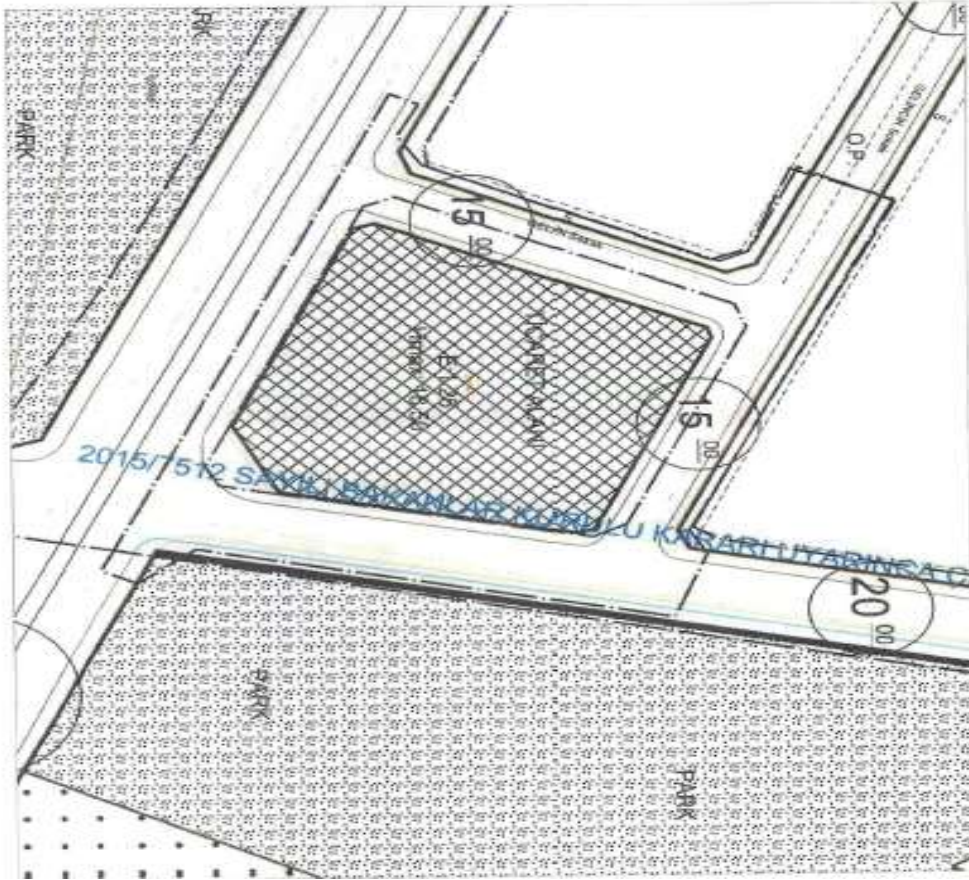
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Atşehir Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23.12.2025 tarih ve 99148768-622.02-8481/38103 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel; 14.08.2009 - 02.10.2009 - 21.04.2010 - 30.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 02.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde, 13.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Ticaret Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde, 22.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı ve Muhtelif Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **"Ticaret Alanı"** olarak gösterilen bölge ve kısmen "Yol Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirtilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Yapı Yüksekliği (H_{max}):** 18,50 m
- **KAKS:** 1,25



Not: Katlar Alanı Kat Sayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Ataşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazla ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu taşınmazlara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK	BELGE TARİHİ	BELGE NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI	B.B. NİTELİĞİ VE SAYISI
A	28.12.2012	12-45	Yeni Yapı	15.458	33 Ofis, 19 Dükkan ve Ortak Alan
B	28.12.2012	12-45/1	Yeni Yapı	3.152	8 Dükkan ve Ortak Alan
C	28.12.2012	12-45/2	Yeni Yapı	27.402	2 Ofis, 6 Dükkan ve Ortak Alan
A	02.04.2013	4-8	Tadilat	15.464	32 Ofis, 20 Dükkan ve Ortak Alan
B	02.04.2013	4-8/1	Tadilat	3.145	9 Dükkan ve Ortak Alan
C	02.04.2013	4-8/2	Tadilat	27.426	2 Ofis, 6 Dükkan ve Ortak Alan
A	13.05.2014	5-29	Tadilat	15.621	31 Ofis, 24 Dükkan ve Ortak Alan
B	13.05.2014	5-29/1	Tadilat	3.101	11 Dükkan ve Ortak Alan
C	13.05.2014	5-29/2	Tadilat	27.423	2 Ofis, 6 Dükkan ve Ortak Alan
B	24.01.2017	1-36	Tadilat	3.101	10 Ofis, 1 Sinema
B	01.02.2017	2-2	Yenileme	3.101	10 Ofis, 1 Sinema
A	11.05.2018	5-9	Tadilat	15.393	20 Ofis-İşyeri ve Ortak Alan
B	11.05.2018	5-9/1	Tadilat	3.278	14 Ofis-İşyeri, 1 Sinema ve Ortak Alan
C	11.05.2018	5-9/2	Tadilat	27.474	8 Ofis-İşyeri, ve Ortak Alan

- Değerlemeye konu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK	BELGE TARİHİ	BELGE NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI	B.B. NİTELİĞİ VE SAYISI
A	22.10.2014	14-570	İskan	15.621	55 Ofis-İşyeri ve Garaj
B	22.10.2014	14-571	İskan	3.101	11 Ofis-İşyeri ve Merdiven
C	22.10.2014	14-572	İskan	27.423	8 Ofis-İşyeri ve Merdiven
A	16.05.2017	17-149	İskan	3.101	10 Ofis-İşyeri, 1 Sinema ve Ortak Alan

- A, B ve C Bloklarda yapılan proje hilafı uygulamalara ilişkin temin edilen yapı kayıt belgelerinin düzenleme tarihi, belge numarası ve başvuru numarası bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NUMARASI
A	30.12.2018	BV7C3BCZ	4483991
A	30.12.2018	B9TTDFS7	4484041
A	30.12.2018	Y6VU83K5	4484074
A	30.12.2018	947YD94P	4484102
A	30.12.2018	YAJHL9KK	4484137
A	30.12.2018	35CY63C6	4484156
A	30.12.2018	B95TT2J2	4484189
A	30.12.2018	A1LT6MMN	4484245
A	30.12.2018	LET73MBG	4484265
A	30.12.2018	PK55E49N	4484295
A	30.12.2018	DZTUY727	4484325
A	30.12.2018	E31Y92D3	4484357
A	30.12.2018	TA23CMRG	4484400
A	30.12.2018	RT8Z5P64	4484487

BLOK	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NUMARASI
A	30.12.2018	ME36T7VY	4484521
A	30.12.2018	FU5EP23T	4484635
A	30.12.2018	BNSD4HH6	4484657
A	30.12.2018	2G8VTB5F	4484687
A	30.12.2018	S2B42H4U	4484718
A	30.12.2018	MA53YA3B	4484752
A	30.12.2018	BKKUYNHZ	4484786
A	30.12.2018	FPSLNNNY	4484810
A	30.12.2018	GRH9LVRP	4484829
A	30.12.2018	RLYHB7V4	4484842
A	30.12.2018	6PY7ZBYS	4484891
B	30.12.2018	TK644RL5	4484931
B	30.12.2018	8EFTABH9	4484974
B	30.12.2018	JCHG3KD3	4484992
B	30.12.2018	1TTLZUMP	4485242
B	30.12.2018	RB372SCU	4485643
B	30.12.2018	GCFL4RKH	4485683
B	30.12.2018	YU7SM4R1	4485703
B	30.12.2018	2S5AME4L	4485745
B	30.12.2018	T53EP5AG	4485793
B	30.12.2018	J4S1HEPU	4485894
B	30.12.2018	P4PB9MG4	4485932
C	30.12.2018	JBGYL9LP	4486030
C	30.12.2018	LG7R74MS	4486081
C	30.12.2018	E8R2Z7SE	4486111
C	30.12.2018	5G8E1S84	4486122
C	30.12.2018	L19MR4PE	4486138
C	30.12.2018	6G8RK78	4486176
C	30.12.2018	CHP9ACKG	4486195
C	30.12.2018	8LH1RY9V	4486222
C	30.12.2018	2RG896A1	4486242
C	30.12.2018	PECYVC2P	4486285

- Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için yapı kayıt belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanlar ile şerhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu **"Ticaret Alanı"**dır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle Ticaret + Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından proje tamamlanmış olup taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu 3394 ada 1 parsel üzerinde bulunan bina için 14.11.2019 tarihli, B sınıfı enerji S34953270727D, S34B886A9CC30 ve S347D075D5B31 numaralı kimlik belgeleri bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, Mor Zambak Sokak üzerinde yer alan Bulvar 216 AVM ve Ofis Kompleksi bünyesinde bulunan, 9/A kapı no'lu A Blok'ta yer alan 24 adet bağımsız bölüm, 9/B kapı no'lu B Blok'ta yer alan 11 adet bağımsız bölüm, 9/C kapı no'lu C Blok'ta yer alan 8 adet bağımsız bölümdür.

A Blok'ta yer alan tüm taşınmazlar, B Blok'ta yer alan tüm taşınmazlar (9 no'lu bağımsız bölüm sinema salonudur) ve C Blok'ta yer alan 3 ila 8 no'lu taşınmazlar dükkandır. C Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler ise özel otoparktır.

Bağımsız bölümler kısmen boş durumda, kısmen de kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

Bulvar 216 AVM ve Ofis Kompleksi'ne ulaşım; Barbaros Mahallesi'nin ana arterlerinden biri niteliğindeki Ataşehir Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. Bulvar 216 AVM ve Ofis Kompleksi; Ataşehir Bulvarı'nı batı istikametinde takip edilerek ulaşılan Mimar Sinan Parkı'nı geçtikten sonra sağ tarafta bulunan Mor Zambak Sokak ile kesiştiği köşede konumlanmaktadır.

Yakın çevresinde, Ataşehir Mimar Sinan Camii, Uphill Towers, Uphill Court, KentPlus, My World Starland, My World Moontown, Andromeda, Ataşehir Rotary Çok Programlı Anadolu Lisesi, Ülker Sports Arena ve toplu konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmazın konumlandığı Bulvar 216 AVM ve Ofis Kompleksi'nin cepheli olduğu Ataşehir Bulvarı yoğun bir araç trafiğine sahiptir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve alışveriş merkezi içerisinde konumlanması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PROJE VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İLE İLGİLİ GENEL ÖZELLİKLER

- Bulvar 216 AVM ve Ofis Kompleksi; bünyesinde hem mağazaları hem de büroları barındıran bir alışveriş merkezidir.
- Tesis; 41 adet dükkan, 31 adet ofis ve 2 adet özel otopark olmak üzere toplam 74 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Tesis, A, B ve C Blok olmak üzere 3 adet bloktan oluşmaktadır.
- A Blok; bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı, B Blok; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlı, C Blok ise; 6 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- Projesine göre; -31.00,-27.80,-24.60,-21.40,-18.20 kotları otopark alanı ve ortak alanlardan oluşmaktadır.
- -15.00 kotu C blok 1. bodrum katına denk gelmekte olup 5 adet dükkan, 1 adet özel otopark alanı ve ortak alanlardan oluşmaktadır.
- -9.00 kotu B blok bodrum kat ve C Blok 1. kata denk gelmekte olup 11 adet dükkan ve ortak alanlardan oluşmaktadır.
- - 4.50 kotu A blok bodrum kata denk gelmekte olup 13 adet dükkan ve ortak alanlardan oluşmaktadır.
- 0.00 kotu A blok zemin katına denk gelmekte olup 11 adet dükkan ve ortak alanlardan oluşmaktadır.
- A Blok normal katları ve çatı katında toplam 31 adet ofis bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlar yapının AVM bölümünü oluşturmaktadır.

5.2.2. ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	A Blok: 7 (bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı) B Blok: 2 (bodrum ve zemin kat) C Blok: 8 (6 bodrum, zemin ve normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	46.144,87 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (*)	19.543,52 m ²
EKLENTİLİ BRÜT ALAN (**)	24.047 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (3 adet 725 KWA kapasiteli)
TRAFO	Mevcut (2 adet 1.600 KWA kapasiteli)
PARATONER	Mevcut (faraday Kafesi)
ISITMA-SOĞUTMA	Merkezi klima sistemi mevcut (VRF-VRV-HRV sistemleri)
ASANSÖR	6 adet yolcu, 2 adet yük ve 1 adet panoramik asansör mevcut
YÜRÜYEN MERDİVEN	1. bodrum kat ile 1. çarşı katı arasında her katta iniş çıkış olmak üzere toplam 4 adet
SU-KANALİZASYON	Şebeke (Ayrıca atık yağ depolama sistemleri mevcut)
SU DEPOSU	Mevcut (500 ton kullanma suyu deposu, 500 ton yangın suyu deposu)
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut (Otomasyon dahilinde 124 adet kamera)
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı detektörleri mevcut (acil anons sistemi, doğalgaz kesme sistemi ve deprem sensörü)
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	6 adet mevcut
DIŞ CEPHESİ	Traverten ve prekast beton
ÇATI	Atrium kısmının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri camdır
OTOPARK	Kapalı otopark alanları mevcuttur.
ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI	Mevcut

(*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; 13.05.2014 tarih ve 2014-4792 sayılı mimari projeden edinilmiştir.

(**) Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; Özak GYO A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiraya esas brüt alan tablosundan edinilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin 13.05.2014 tarih ve 2014-4762 sayılı mimari projesindeki katlara göre dağılımı, brüt kullanım alanları aşağıdaki şekildedir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	A	1	Bodrum	Dükkan	150,04
2	A	2	Bodrum	Dükkan	46,00
3	A	3	Bodrum	Dükkan	38,27
4	A	4	Bodrum	Dükkan	60,64
5	A	5	Bodrum	Dükkan	41,09
6	A	6	Bodrum	Dükkan	40,81
7	A	7	Bodrum	Dükkan	83,44
8	A	8	Bodrum	Dükkan	53,76
9	A	9	Bodrum	Dükkan	122,66
10	A	10	Bodrum	Dükkan	146,22
11	A	11	Bodrum	Dükkan	112,50
12	A	12	Bodrum	Dükkan	236,37
13	A	13	Bodrum	Dükkan	303,83
14	A	14	Zemin	Dükkan	68,29
15	A	15	Zemin	Dükkan	79,36
16	A	16	Zemin	Dükkan	122,48
17	A	17	Zemin	Dükkan	103,46
18	A	18	Zemin	Dükkan	83,30
19	A	19	Zemin	Dükkan	100,23
20	A	20	Zemin	Dükkan	89,78
21	A	21	Zemin	Dükkan	203,73
22	A	22	Zemin	Dükkan	200,95
23	A	23	Zemin	Dükkan	37,92
24	A	24	Zemin	Dükkan	44,48
25	B	1	Bodrum	Dükkan	232,42
26	B	2	Bodrum	Dükkan	69,59
27	B	3	Bodrum	Dükkan	74,26
28	B	4	Bodrum	Dükkan	157,22
29	B	5	Bodrum	Dükkan	50,63
30	B	6	Bodrum	Dükkan	165,83
31	B	7	Bodrum	Dükkan	147,54
32	B	8	Bodrum	Dükkan	157,81
33	B	9	Bodrum	Dükkan	898,93
34	B	10	Bodrum	Dükkan	216,52
35	B	11	Zemin	Dükkan	101,16
36	C	1	4. 5. 6. Bodrum	Özel Otopark	11.851,86
37	C	2	1. Bodrum	Özel Otopark	582,11
38	C	3	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	170,54
39	C	4	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	177,53
40	C	5	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	163,80
41	C	6	1. Bodrum	Dükkan	592,53
42	C	7	1. Bodrum	Dükkan	1.107,61
43	C	8	1	Dükkan	56,02
TOPLAM					19.543,52
EKLENTİLİ BRÜT ALAN					24.047,00

Not: Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; Özak GYO A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiraya esas brüt alan tablosundan edinilmiştir.

A Blok'ta yer alan tüm taşınmazlar, B Blok'ta yer alan 1 ila 8 ve 10 ile 11 no'lu taşınmazlar ve C Blok'ta yer alan 3 ila 8 no'lu taşınmazlar dükkan şeklinde, B Blok 9 no'lu taşınmaz ise sinema salonu şeklinde düzenlenmiştir. C Blok 1 ve 2 no'lu taşınmazlar özel otopark olarak kullanılmaktadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için yapı kayıt belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, AVM niteliğinde olup bu şekilde kullanılmaktadırlar.

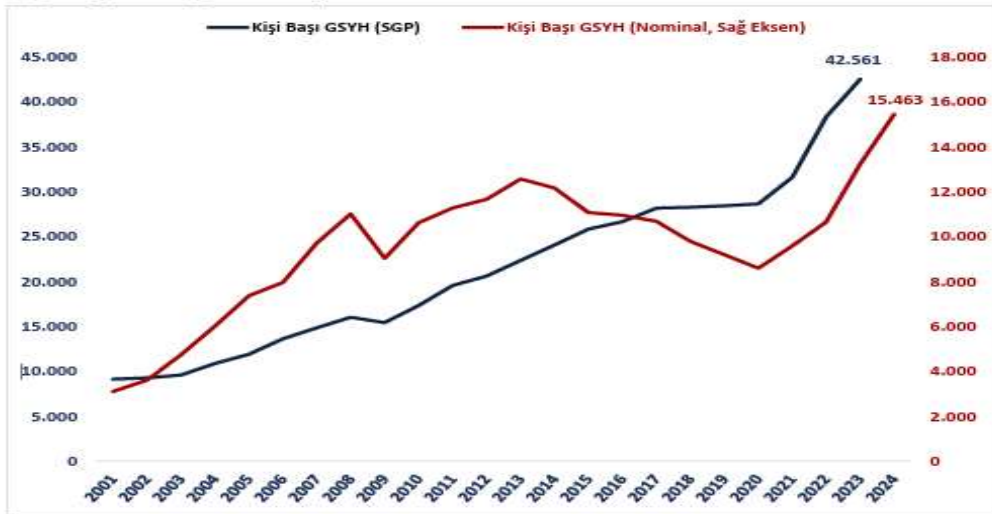
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır. Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

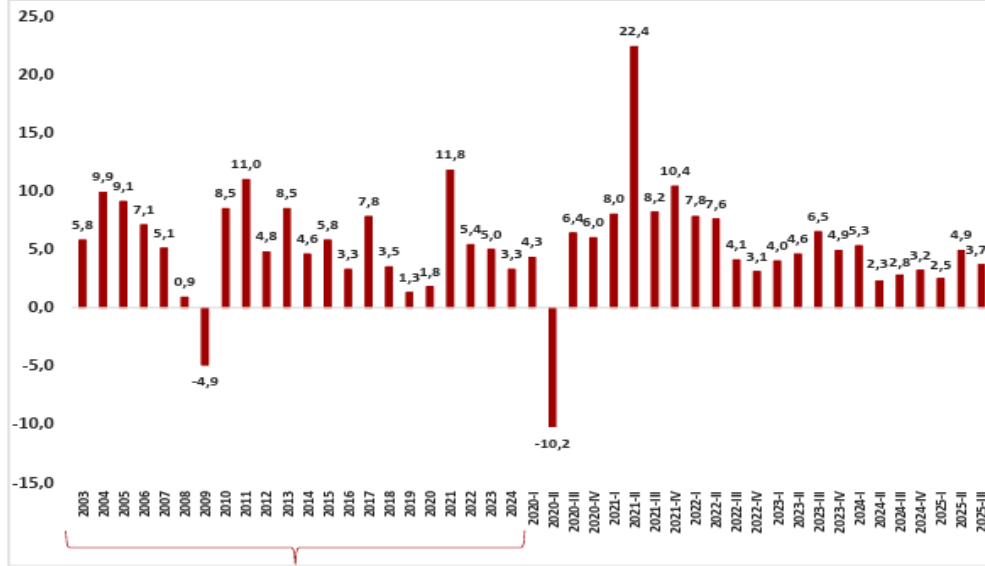


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.2. ENFLASYON

2025 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE’de %31,07, Yİ-ÜFE’de ise %27,23 oranında artış gerçekleşmiştir.

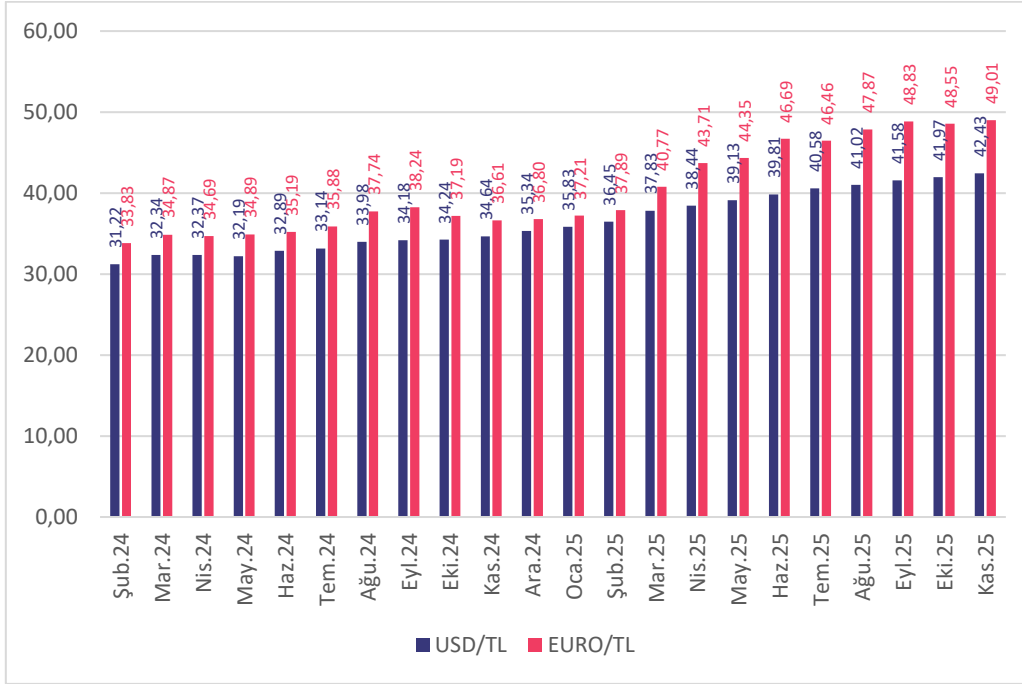
Enflasyondaki Gelişmeler



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

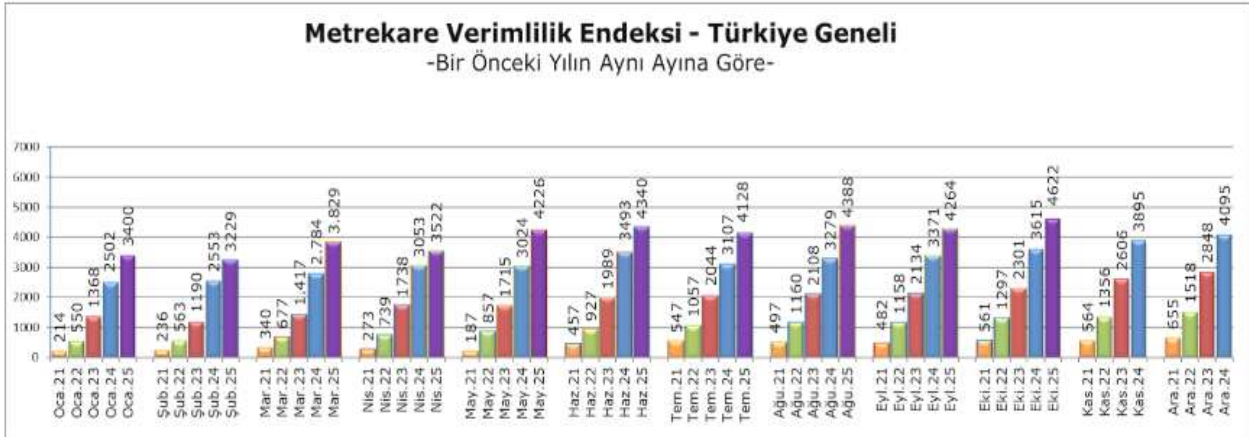
2025 yılının 3. çeyreğini 41,58 TL ile kapatan Amerikan doları 2025 kasım ayını 42,43 TL seviyesinde, 2025 yılının 3. çeyreğini 48,83 TL ile kapatan Euro ise; 2025 kasım ayını 49,01 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

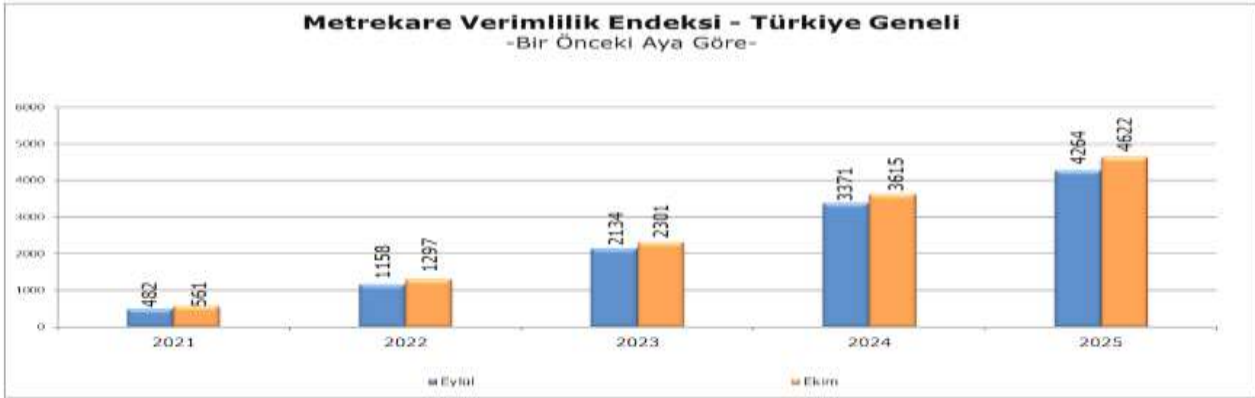
6.1.4. TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Ekim ayı sonuçları açıklanmıştır. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Ekim 2025 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %27,09 oranında artarak 4.622 puana yükselmiştir ancak, Ekim 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %32,87 olduğu dikkate alındığında, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun altında kaldığı görülmektedir. Bu durum, reel anlamda AVM cirolarında sınırlı bir daralmaya işaret etmektedir. Bir önceki aya göre değerlendirildiğinde, AVM metrekare verimliliği %8,4 oranında yükseliş göstermiştir. Kategoriler bazında incelendiğinde, giyim kategorisinde %16,2 oranında artış yaşanırken, teknoloji kategorisinde %8 oranında düşüş kaydedildi.



Not: Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır.

Ekim 2025 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Eylül 2025 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %8,4 oranında yükseliş göstererek 4.622 puana yükselmiştir.



AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Ekim ayında İstanbul'da 20.514 TL, Anadolu'da 15.694 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise 17.622 TL olarak gerçekleşmiştir.



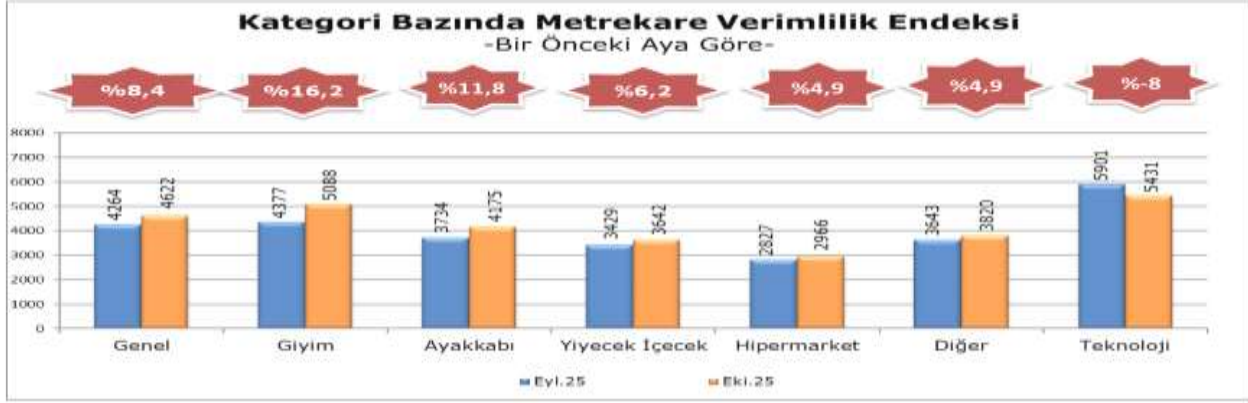
Ekim ayında kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artışın giyim kategorisinde yaşandığı görüldü. Giyim kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan %40,2 oranında bir artış kaydetti.

Geçtiğimiz yılın Ekim ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki hipermarket kategorisinde %27,3, teknoloji kategorisinde %26,9, yiyecek içecek kategorisinde %26,7, diğer kategorisinde %17,2 ve ayakkabı kategorisinde %12,4'lük bir artış yaşandığı görülmektedir.

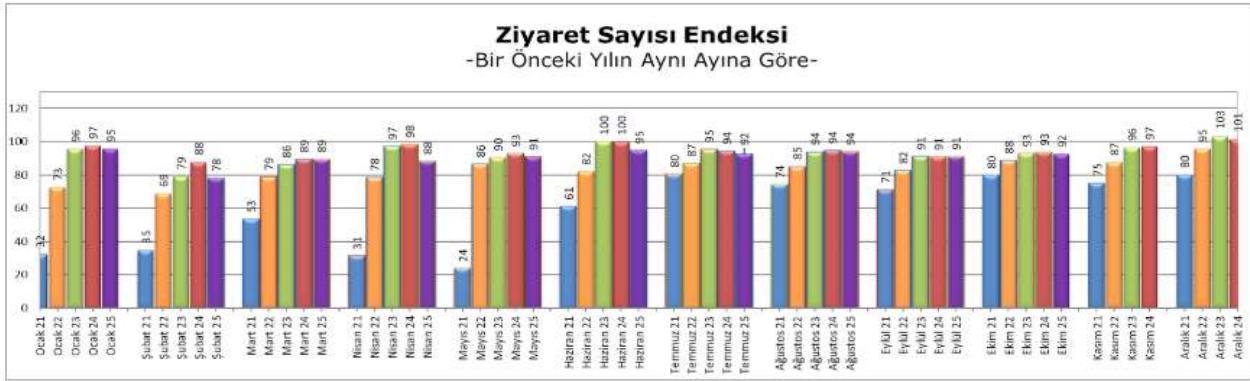


Not: Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Ekim 2025 döneminde kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi, Eylül 2025 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde; giyim kategorisinde %16,2, ayakkabı kategorisinde %11,8, yiyecek içecek kategorisinde %6,2, hipermarket kategorisinde %4,9 ve diğer kategorisinde %4,9'luk artış görülürken teknoloji kategorisinde %8'lik azalış yaşandığı görülmektedir.



Ekim 2025 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %1 oranında azalış olduğu gözlemlendi.



Ekim 2025 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Eylül 2025 ile karşılaştırıldığında %1 oranında bir artış olduğu gözlemlendi.



Ulusal Avm Standartlararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından oluşturulan ve Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği tarafından da kabul gören ve uygulanan standartlar ve bu standartlara uygun alışveriş merkezleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ STANDARTLARI		
AVM Tipi	Büyükülüğü	Kıralanabilir Alan (m ²)
GELENEKSEL	Çok Büyük	80.000 ve Üstü
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük	5.000-19.999
ÖZELLİKLİ	Perakende Parkı Büyük	20.000 ve Üstü
	Perakende Parkı Orta	10.000-19.999
	Perakende Parkı Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000 ve Üstü
	Temalı (Eğlence Odaklı)	5.000 ve Üstü
	Merkez (Eğlence Odaklı Olmayan)	5.000 ve Üstü

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ATAŞEHİR İLÇESİ

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş olan Ataşehir İlçesi'ne; güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekare olup, 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 edilmiştir. Kanunun 'İlçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18. bendinde, Ataşehir İlçesi şöyle tanımlanır: "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur."

İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Ayrıca 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena da Batı Ataşehir'de yer almaktadır.

Ataşehir'de ulaşım ağı çok gelişmiştir. O-2 ve O-4 otoyollarının kesişiminde bulunan Ataşehir'den iki köprüye de ulaşım çok rahattır. Ayrıca Kadıköy'den Ataşehir'e İETT hatları ile yolcu taşımaktadır.

İlçeden iki metro hattı geçmektedir. Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı Metrosu'nun Yenısahra, Kozyatağı ve Bostancı istasyonları ilçenin güneyinde olup Kozyatağı istasyonu ilçeye bağlı İçerenköy sınırları içinde bulunmaktadır. İlçenin doğusundan geçen M8 (Bostancı - Parseller) Metro Hattı, 6 Ocak 2023'te hizmete girmiştir.

Ataşehir ve Ferhatpaşa'dan Üsküdar'a karşılıklı minibüs seferleri vardır. Ataşehir'e bağlı olan Örnek ve Esatpaşa mahallerinden Kadıköy'e karşılıklı minibüs vardır. Taksim ve Bostancı'ya dolmuş seferleri vardır.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konum
- Ulaşım kolaylığı
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı

Olumsuz faktör:

- Yüksek enflasyon, kredi ve inşaat maliyetleri nedeni ile gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2025 yılının dokuz aylık döneminde küresel ekonomi, artan belirsizlikler ve çoklu risk unsurlarının etkisi altında şekillenmiştir. ABD kaynaklı ticaret politikaları, korumacılık eğilimlerinin güçlenmesi, Orta Doğu'daki jeopolitik gerilimler ve Rusya-Ukrayna Savaşı'nın devam eden etkileri küresel ekonomik dengeler üzerinde baskı oluşturmaktadır. Enflasyonun küresel ölçekte gerileme eğilimi göstermesine rağmen, hedeflenen seviyelerin üzerinde seyretmesi para politikalarının sıkı duruşunu sürdürmesine neden olmaktadır. Bu durum, küresel büyüme beklentilerinin aşağı yönlü revize edilmesine yol açarken, ticaret hacimleri ve yatırım kararları üzerinde de sınırlayıcı etki yaratmaktadır.

OECD ve benzeri uluslararası kuruluşların değerlendirmelerine göre, küresel ekonominin 2025 yılında beklenenden daha dirençli bir performans sergileyebileceği öngörülmekle birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler ve yüksek gümrük tarifeleri önemli risk unsurları olarak öne çıkmaktadır. ABD ve Çin başta olmak üzere büyük ekonomiler arasındaki ticari ilişkilerde yaşanan gerilimler, küresel tedarik zincirlerini ve maliyet yapısını olumsuz etkilemektedir. Avrupa ekonomilerinde ise yapısal sorunlar ve zayıf talep koşulları büyüme üzerinde baskı yaratmaya devam etmektedir.

Türkiye ekonomisi, söz konusu küresel konjonktür içerisinde sıkı para politikası ve dezenflasyon programı çerçevesinde şekillenmektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korumakla birlikte, uygulanan politikalar sonucunda enflasyon artış hızında kademeli bir yavaşlama hedeflenmektedir. Bu süreçte politika faizinin yüksek seviyelerde seyretmesi, kredi koşullarını sıkılaştırmakta ve ekonomik faaliyet üzerinde dengeleyici bir etki oluşturmaktadır. Buna karşın, iç talep, ihracat ve turizm gelirleri ekonomik büyümeyi destekleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasası açısından bakıldığında, 2025 yılının ilk dokuz ayında konut satışlarında yıllık bazda artış gözlemlenmekle birlikte, yüksek faiz oranları ve finansmana erişimdeki zorluklar talep üzerinde sınırlayıcı etki yaratmaktadır. Konut fiyatları nominal olarak artış göstermeye devam etse de, yüksek enflasyon ortamında reel artışların sınırlı kaldığı görülmektedir. İnşaat maliyetlerindeki artış, arsa arzındaki kısıtlar ve işçilik giderleri sektörün temel sorun alanları arasında yer almaktadır.

Yabancıya yapılan konut satışlarında ise önceki yıllara kıyasla belirgin bir gerileme yaşanmış, bu durum hem küresel ekonomik koşullar hem de iç düzenlemelerle ilişkilendirilmiştir. Buna rağmen, demografik yapı, kentleşme eğilimleri, kentsel dönüşüm ihtiyacı ve deprem riskine bağlı olarak güvenli ve nitelikli yapı talebinin orta ve uzun vadede gayrimenkul sektörünü desteklemesi beklenmektedir.

Genel değerlendirme itibarıyla, hem küresel hem de Türkiye ekonomisinde temkinli bir görünüm hakim olup, büyüme-enflasyon-faiz dengesi tüm sektörler açısından belirleyici olmaya devam etmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörü, mevcut ekonomik koşullar altında kısa vadede sınırlı bir ivme sergilemekle birlikte, yapısal ihtiyaçlar ve uzun vadeli talep dinamikleri sayesinde ekonominin önemli lokomotiflerinden biri olma özelliğini korumaktadır.

Kaynak: Gyoder Gösterge 2025/3 Sayı:41

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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 aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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 değerin 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:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

Bölge genelinde yapılan araştırmada taşınmazların konumlandığı parsele emsal teşkil edebilecek satılık arsa bulunamamasından ve taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olup yapının tamamını oluşturmamaları dikkate alınarak değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu çalışmada; taşınmazların pazar değerinin ve aylık pazar kira değerinin tespitinde çevrede yeterli sayıda emsal olabilecek satılık ve kiralık taşınmaz bulunduğundan **pazar yaklaşımı yöntemi** ve ayrıca değerlemeye konu taşınmazların parsel üzerindeki projenin alışveriş merkezi bölümünü oluşturmaları, halihazırda gelir elde eden mülk olmaları dikkate alınarak **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık/kiralık işyeri emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan brüt 2.522 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 2.580.000, -TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~1.025 TL)
İlgili Tel: 0532 242 54 19
- 2) Taşınmazlarla aynı bölgede avm içinde yer brüt 786 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 730.000, -TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 930 TL)
İlgili Tel: 0532 404 07 90
- 3) Taşınmazlarla aynı bölgede nitelikli bir projede brüt 697 m² kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 600.000, -TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~860 TL)
İlgili Tel: 0549 776 48 89
- 4) Taşınmazlarla aynı bölgede nitelikli bir projede brüt 672 m² kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 915.000, -TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~1.360 TL)
İlgili Tel: 0553 577 21 36

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlarla aynı bölgede nitelikli projede yer alan, brüt 650 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 140.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 215.380 TL)
İlgili Tel: 0532 566 78 23
- 2) Taşınmazlarla aynı bölgede nitelikli projede yer alan, brüt 500 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 105.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 210.000 TL)
İlgili Tel: 0533 343 65 65
- 3) Taşınmazlarla aynı bölgede ticari yoğunluğun fazla olduğu kısımda yer alan, brüt 60 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 18.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 300.000 TL)
İlgili Tel: 0541 169 03 20
- 4) Taşınmazlarla aynı bölgede nitelikli projede yer alan, brüt 107 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 34.750.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 324.770 TL)
İlgili Tel: 0532 356 28 29

7.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

Kiralık Dükkanlar



Satılık Dükkanlar



7.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan iş yerleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılammış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazlarla fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar bulundukları projenin alışveriş merkezi bölümünü oluşturmaktadır. Alışveriş merkezi konseptinde kat mülkiyeti/irtifakı sık görülen bir durum olmayıp bölgede AVM içerisinde konumlu dükkan emsaline ulaşılammıştır ancak bölgede yer alan projelerin giriş katları AVM konseptine uygun şekilde ticari bölümlere sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmazların ilgili projedeki AVM bölümünün tamamını oluşturması dikkate alınarak her bir dükkan tek tek şerefiyelendirilmemiştir. Şerefiye kriterlerinde konum, inşaat kalitesi, mimari özellik avm yapısının geneli düşünülerek belirlenmiş olup büyüklük kriterinde ise toplam alanın dükkan sayısına bölünmesi ile hesaplanan ortalama bir alan üzerinden puanlama yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar içinde otopark nitelikli bağımsız bölümler için bölgede yapılan incelemelerde aynı/benzer nitelikte emsale ulaşılammıştır. Bu bölümlerden 1 no'lu bağımsız bölümün birim değeri, kullanım kabiliyeti, ticari imkanı, kullanım alanı vb. tüm özellikleri dikkate alınarak rapora konu diğer taşınmazlar ile kıyaslanarak şerefiyelendirme yapılmış ve hesaplanmıştır. Otopark nitelikli C blok 2 numaralı bağımsız bölüm ise cephe ve kullanım özellikleri dikkate alındığında dükkan olarak kullanılabilecek olup değer takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Kiralık dükkan emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlar için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Kiralık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tablolarda hesaplanmıştır.

KİRA DEĞERİ ŞEREFIYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	1.025	-5%	0%	0%	15%	-15%	975
Emsal 2	930	5%	10%	0%	5%	-15%	975
Emsal 3	860	10%	0%	15%	5%	-15%	990
Emsal 4	1.360	-10%	0%	-10%	5%	-15%	950
Ortalama							975

7.3.4.3. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar bulundukları projenin alışveriş merkezi bölümünü oluşturmaktadır. Alışveriş merkezi konseptinde kat mülkiyeti/irtifakı sık görülen bir durum olmayıp bölgede AVM içerisinde konumlu dükkan emsaline ulaşamamıştır ancak bölgede yer alan projelerin giriş katları AVM konseptine uygun şekilde ticari bölümlere sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmazların ilgili projedeki AVM bölümünün tamamını oluşturması dikkate alınarak her bir dükkan tek tek şerefiyelendirilmemiştir. Şerefiye kriterlerinde konum, inşaat kalitesi, mimari özellik avm yapısının geneli düşünülerek belirlenmiş olup büyüklük kriterinde ise toplam alanın dükkan sayısına bölünmesi ile hesaplanan ortalama bir alan üzerinden puanlama yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar içinde otopark nitelikli bağımsız bölümler için bölgede yapılan incelemelerde aynı/benzer nitelikte emsale ulaşamamıştır. Bu bölümlerden 1 no'lu bağımsız bölümün birim değeri, kullanım kabiliyeti, ticari imkanı, kullanım alanı vb. tüm özellikleri dikkate alınarak rapora konu diğer taşınmazlar ile kıyaslanarak şerefiyelendirme yapılmış ve hesaplanmıştır. Otopark nitelikli C blok 2 numaralı bağımsız bölüm ise cephe ve kullanım özellikleri dikkate alındığında dükkan olarak kullanılabilecek olup değer takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Satılık dükkan emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlar için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkullere, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	215.380	35%	10%	30%	5%	-10%	366.150
Emsal 2	210.000	35%	0%	40%	5%	-5%	367.500
Emsal 3	300.000	0%	10%	0%	20%	-5%	375.000
Emsal 4	324.770	20%	0%	5%	-5%	-5%	373.490
Ortalama							370.540

7.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DÜKKANLARIN VE C BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ			
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI (A, B ve C Bloklarda)	TOPLAM ALANI (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
42 Adet	12.195	975	11.890.000

C BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ			
BLOK / BAĞIMSIZ BÖLÜM	TOPLAM ALANI (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
C/1	11.852	30	355.000

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam aylık pazar kira değeri **12.245.000, -TL** olarak hesaplanmıştır.

DÜKKANLARIN VE C BLOK 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ			
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI (A, B ve C Bloklarda)	TOPLAM ALANI (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
42 Adet	12.195	370.540	4.518.735.000

C BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ			
BLOK / BAĞIMSIZ BÖLÜM	TOPLAM ALANI (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
C Blok / 1	11.852	11.115	131.735.000

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri **4.650.470.000, -TL** olarak hesaplanmıştır.

7.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazlar halihazırda gelir elde eden mülklerdir. Bu nedenle pazar değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2. VARSAYIMLAR KABULLER

- Değerlemeye konu taşınmazların kiralamaya esas eklentili brüt alanları toplamı **24.047 m²**dir.
- Genel olarak tüm AVM kira fiyatları; uzun vadeli kiralamalara, birden fazla mağaza kiralayan firmalara, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalara, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalara ve sektörel kiralamalara göre büyük değişiklik göstermektedir. Bu nedenle AVM'ler kendi içlerinde birbirleri ile uyumlayan çok farklı bir kiralama stratejisi ile kiralanmaktadır.
- Özak GYO A.Ş. yetkililerinden edinilen güncel tarihli kira gelir tablolarında; alışveriş merkezi bünyesindeki dükkanların m² birim pazar kira geliri ile yakın bölgede bulunan dükkan emsalleri göz önünde bulundurularak değerlemeye konu alışveriş merkezinin kiralalanabilir alanı için ortalama m² birim kira değeri hesaplanmıştır.
- Kira değerlemesinin hesaplanmasında otopark ve sinema alanının da mevcut kira sözleşmeleri göz önünde bulundurularak ortalama aylık m² birim kira değeri öngörülmüştür.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam aylık pazar kira değeri "7.3.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar" bölümünde belirtilmiş olup, **12.245.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Kira gelirleri haricinde gayrimenkullerden elde edilebilecek diğer gelirlerin (ciro gelirleri, kiosk gelirleri vb.) toplam kira gelirlerinin yaklaşık %10'u oranında olabileceği öngörülmüştür.
- İşletme giderlerinin toplam gelire oranı yaklaşık %10 olarak belirlenmiştir.
- Mesleki tecrübemiz ve ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılarak; alışveriş merkezlerinin her 10 yıllık dönem içerisinde renovasyona giderek aynı müşteri potansiyelini koruyabilmesi için yenilendiği ve bu yenilemenin, elde edilen gelirin yaklaşık %20'i ila %50'si aralığında olduğu görülmüştür. Güvenli tarafta kalınarak yenileme fonu giderlerinin, operasyonel gelire oranının; %5 (%50 / 10 yıl) olacağı öngörülmüştür.

- 2026 yılı için aylık kira gelirinin her yıl için %35 oranında artacağı öngörülmüş olup, ilerleyen yıllarda enflasyonun düşeceği beklentisine paralel olarak kademeli bir şekilde %20 oranına kadar düşürülmüştür.
- Doluluk oranı bölge araştırması ve Özak GYO A.Ş. yetkililerinden edinilen güncel tarihli kira gelir tabloları üzerinden belirlenmiş olup %90 olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 50.6. maddesinde; "...Örneğin, taşınmaz mülkiyete ait nakit akışları ve indirgeme oranları teamül gereği vergi öncesi esasla; işletmelere ilişkin nakit akışları ve indirgeme oranları genelde vergi sonrası esasla geliştirilir." yazmaktadır. Değerleme taşınmaz mülkiyetine ait olduğundan vergi öncesi esasla değerlendirme yapılmış olup, vergi değerlendirme dikkate alınmamıştır.

7.4.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı %30,63'dür. Son ekonpmik verilerdeki dalgalanma bu oranın sürekli değişmesine sebebiyet vermektedir. Bu bilgi doğrultusunda projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı %30 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, 2026 yılı için hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %35 (Risksiz Getiri Oranı (%30) + Risk primi (%5)) olarak kabul edilmiştir.

Son zamanlardaki döviz kurlarındaki ve faiz oranlarındaki aşırı hareketlilik 10 yıllık tahvil oranını çok yükseltmiştir. Geçtiğimiz yıllara baktığımızda döviz kurlarında ve faiz oranlarındaki durağan durum seyrederken 10 yıllık tahvil oranlarının %13 bandında olduğu görülmüş ve risk primi ile %17,5 civarında bir iskonto oranı alındığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle 2026 yılı iskonto oranı %35, 2027 yılı iskonto oranı %25, 2028 ve sonraki yıllarda iskonto oranı ise; %17,50 olarak alınmıştır.

7.4.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazların toplam hasılatının bugünkü finansal değeri **~ 4.658.955.000,-TL** olarak bulunmuştur.

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **“İşyeri”** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam aylık pazar kira değeri **12.245.000,-TL**, toplam pazar değeri **4.650.470.000,-TL**, gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri ise **4.658.955.000,-TL**'dir.

Alışveriş merkezinin kira gelirleri incelenmiş olup, bölge genelinde yeterli miktarda emsal kiralık gayrimenkuller bulunduğu için, taşınmazların toplam aylık pazar kira değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer nihai değer olarak alınması uygun görülmüştür.

Rapor konusu taşınmazlar yer adlıkları projenin AVM bölümünü oluşturmakta olup değerleri AVM'nin gelir potansiyeline bağlı olarak değişmektedir. Belirtilen bu nedenlerden hareketle toplam pazar değerinin takdirinde **gelir yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer nihai değer olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre; rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **12.245.000,-TL (Onikimilyonikiyüzkırkbeşbin Türk lirası)**; toplam pazar değeri için ise **4.658.955.000,-TL (Dörtmilyaraltıyüzellisekizmilyondokuzyüzellibeşbin Türk lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve şerhlerin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar işyeri niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlarda üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan Türk lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	12.245.000, -TL	14.694.000, -TL
Toplam Pazar Değeri	4.658.955.000, -TL	5.590.746.000,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı; %20 olarak alınmıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2025

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 24.12.2025)

Saygılarımızla,

Zafer TOKA

Kadriye KILINÇ

Nurettin KULAK

SPK Lisans Belge No: 406509 SPK Lisans Belge No: 406170 SPK Lisans Belge No: 401814
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İna Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri