

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ'NDE
YER ALAN
21 ADA 109 PARSEL ÜZERİNDEKİ
ALİŞVERİŞ MERKEZİ
(REAL HİPERMARKET)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA TESPİT RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.12.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİHİ	27.12.2016
RAPOR NO	ISGY-1611001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI (REAL HİPERMARKET)
DEĞERLEME ADRESİ	MEVLANA MH. YILDIRIM BEYAZIT CD. NO:20 REAL ALIŞVERİŞ MERKEZİ ESENYURT/İSTANBUL (UAVT:25525997)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Fotoğraflar
Ek 2 - Ruhsat- İskan Belgeleri (Kopya)
Ek 3 - Mimari Proje
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - Tapu Belgesi (Kopya)
Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Esenyurt İlçesi 21 ada 109 parsel "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı Real Hipermarket binasının değerleme tarihindeki pazar değerinin ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 850.000.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Esenyurt İlçesi 21 ada 109 parsel "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı Real Hipermarket binasının değerleme tarihindeki pazar değerinin ve kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 27.12.2016 tarih ISGY-1611001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ESENYURT
Bucağı :
Mahallesi : YAKUPLU
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F21D24D4B
Ada No : 21
Parsel No : 109
Alanı : 21.584,15 m²
Vasfı : ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No : 19033
Cilt No : 112
Sayfa No : 11134
Tapu Tarihi : 20.08.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler:

- * TEDAŞ A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1.-TL'den kira şerhi (06/06/2007 - 8620)
(İlgili irtifak hakkı TEK kurumunun rutin uygulaması olup süresi dolmuş olup resen kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- * ÖN ALIM HAKKI: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine Beşiktaş 4. Noterliği'nin 13/01/2011 tarih 1091 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarihi:18/01/2011 Süre:10 yıl) (18/01/2011 - 1660)
(21 ada 110 parsel üzerinde kurulu üst hakkı sözleşmesinde bitişik parseli (değerleme konusu parsel) satmayı düşünmesi halinde belirlediği satış fiyatını satın almayı değerlendirmesi amacıyla Hak Sahibine bildirileceğine dair konulmuş şerhtir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak Hakları:

- * B H 102 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır (Başlama Tarihi 07/08/1997, Bitiş Tarihi 07/08/1997,Süre:-) (07/08/1997 - 6768)
- * C H 103 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır (Başlama Tarihi 07/08/1997, Bitiş Tarihi 07/08/1997,Süre:-) (07/08/1997 - 6768)
- * A H 101 nolu parselden bu parsel malikinin krokisinde gösterildiği gibi 541,02 m²'lik kısımda geçme hakkı vardır (Başlama Tarihi 07/08/1997, Bitiş Tarihi 07/08/1997,Süre:-) (07/08/1997 - 6768)
- * C M 101 ve 104 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 876,14 m²'lik kısımda geçme hakkı vardır (Başlama Tarihi 07/08/1997, Bitiş Tarihi 07/08/1997,Süre:-) (07/08/1997 - 6768)
- * A M 104 ve 105 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 541,02 m²'lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır (Başlama Tarihi 07/08/1997, Bitiş Tarihi 07/08/1997,Süre:-) (07/08/1997 - 6768)
- * B H 104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır (Başlama Tarihi 07/08/1997, Bitiş Tarihi 07/08/1997,Süre:-) (07/08/1997 - 6768)
- * B H 104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır (Başlama Tarihi 07/08/1998, Bitiş Tarihi 07/08/1998,Süre:-) (07/08/1998 - 6768)
- * Ç H 21 ada 101 parsel nolu taşınmazın 1201 m² miktarlı kısmından haritasında gösterildiği şekilde bu parsel lehine geçit hakkı vardır. (Başlama Tarihi 24/03/2006, Bitiş Tarihi 24/03/2006,Süre:-) (24/03/2006 - 5140)
- * Ç H Bu taşınmazın aleyhine 1201 m² miktarlı kısmından haritada gösterildiği şekilde 21 ada 105 parsel lehine geçit hakkı(Başlama Tarihi 24/03/2006, Bitiş Tarihi 24/03/2006,Süre:-) (24/03/2006 - 5140)

- * Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar I parselde konumlu binanın 143,30 kotu 1. bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 143.30 kotu 3. katına a harfi ile gösterilen 3,29 m² kısımda 109 parsel aleyhine geçiş hakkı-(Başlama Tarihi 13/05/2015, Bitiş Tarihi 18/06/2081,Süre:65 yıl 13 ay 28 gün)) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine 25/05/2015 - 34019)
- * Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar K parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 139.80 kotu 2. katına B harfi ile gösterilen 4,13 m² kısımda 109 parsel aleyhine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine 25/05/2015 - 34019)
- * Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar L parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 141.90 kotu 3. katına C harfi ile gösterilen 1,57 m² kısımda 109 parsel aleyhine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine 25/05/2015 - 34019)
- * Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar M parselde konumlu binanın 143,30 kotu 1. bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 141.90 kotu 3. katına C harfi ile gösterilen 1,57 m² kısımda 109 parsel aleyhine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine 25/05/2015 - 34019)
- * Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar N parselde konumlu binanın 147,10 kotu zemin katından 110 parsel DMH'na konu binanın 147.10 kotu 4. katına D harfi ile gösterilen 1,36 m² kısımda 109 parsel aleyhine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine 25/05/2015 - 34019)
- * Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar O parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2.bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 140.16 kotu 3. otopark katına E harfi ile gösterilen 0,65 m² kısımda 109 parsel aleyhine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine 25/05/2015 - 34019)
- * Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar O parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2.bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 140.16 kotu 3. otopark katına F harfi ile gösterilen 2,18 m² kısımda 109 parsel aleyhine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine 25/05/2015 - 34019)
- * Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar P parselde konumlu binanın 147,10 kotu giriş katından 110 parsel DMH'na konu binanın 147.10 kotuna G harfi ile gösterilen 2,85 m² kısımda 109 parsel aleyhine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine 25/05/2015 - 34019)

(İlgili irtifakların kullanıma yönelik olarak konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

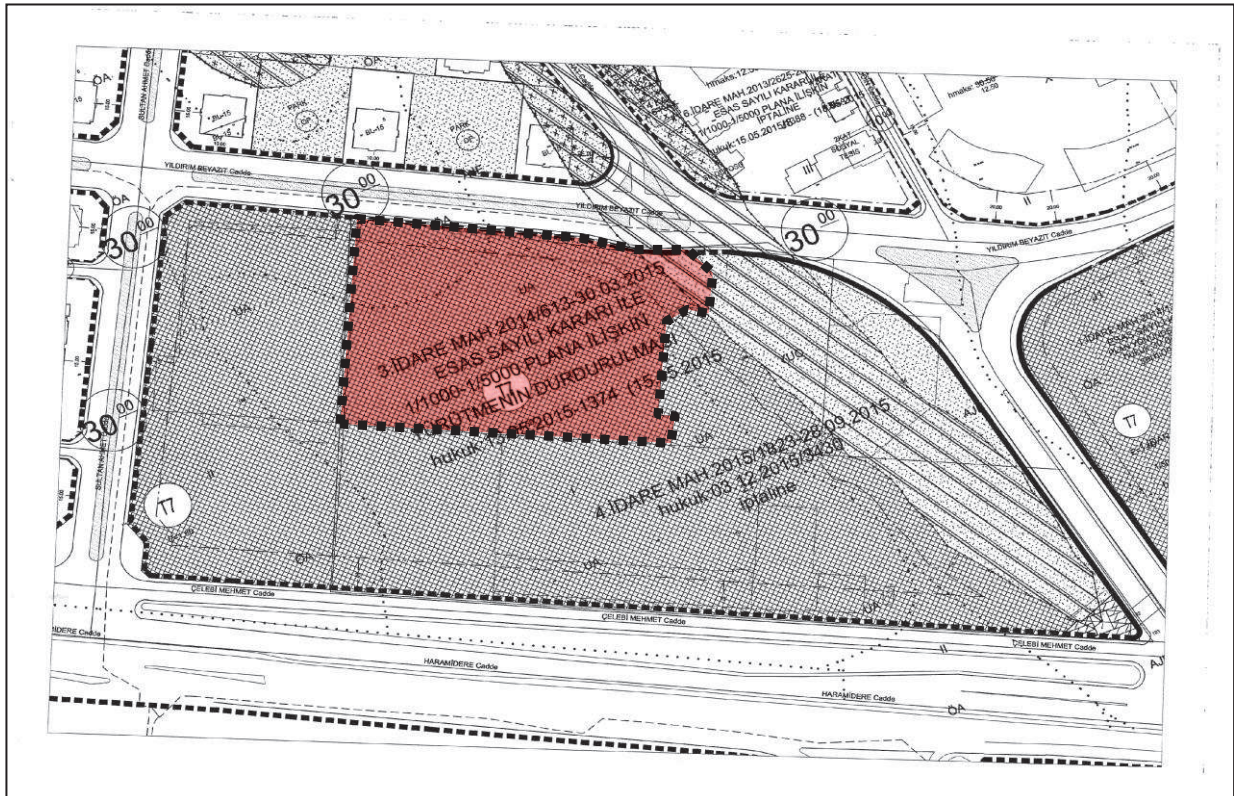
04.10.2016 tarihinde Esenyurt Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan yazılı imar durumu belgesine göre;
Taşınmazın bulunduğu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 tarih ve 1854 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 5. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda T7 Rumuzlu Ticaret ve Hizmet Alanında kalmaktadır.

(Plan Notları Md. 2.25.1.- (T7) Ticaret+Hizmet Alanlarıdır. KAKS:1.60'dır. Bu alanda turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret, inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir.)

Ancak Esenyurt Belediyesi Hukuk Birimi ile yapılan görüşmede; İş GYO A.Ş. tarafından 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planına altlık olarak kullanılan İstanbul Büyükşehir Belediye Alanının Yerleşim Jeolojisi Açısından Yerleşime Uygunluk Amaçlı Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik Araştırma Projesi Eki 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasının Söz Konusu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına Uygun Hale Getirilmesi ile ilgili olarak geçen planların iptaline yönelik Esenyurt Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine dava açmıştır.

İstanbul 3. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2015 tarih, 2014/613 Esas No ve 2015/1476 Karar No ile konu taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının uyuşmazlık açısından şehircilik ilkeleri planlama ve hukuka uygun olmadığı sonucuna varılarak planların iptaline karar verilmiştir. 14.10.2015 tarihinde Esenyurt Belediyesi tarafından Danıştay Başkanlığına temyize gidilmiş olup, değerlendirme tarihi itibarıyla sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır.

Son üç yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda başkaca bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Esenyurt Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır: Taşınmaza ait 17.10.2006 tarih 2006/55 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı 16.233 m² alışveriş merkezi, 37.246 m² ortak alan olmak üzere 53.479 m² için alınmıştır. İlk yapı ruhsatı Yakuplu Belediyesi tarafından eski parsel numarası olan 105 parsel için düzenlenmiştir. 24.10.2007 tarih 2007/12 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi 16 üniteli Alışveriş Merkezi, 3 kat, 53.479 m² alan için verilmiştir. 15.08.2012 tarih 2012/17154 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Tadilat ruhsatı 669 m² için düzenlenmiştir. Tadilat ruhsatı üzerinde "Yalnız mimari proje üzerinde değişiklik yapılmıştır. Taşıyıcı sistemde bir eğişiklik yapılmamıştır. Yapı toplam alanında değişiklik olmamıştır. İş bu sebeple tadilat ruhsatı düzenlenmiştir." bilgisi bulunmaktadır.

05.07.2013 tarih 2013/12077 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Toplam 669 m² için düzenlenmiştir.

Niteliği	Onay Tarihi	Onay No	Toplam Alan
Yeni Yapı Ruhsatı	17.10.2006	2006/55	53.479 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.10.2007	2007/12	53.476 m ²
Tadilat Ruhsatı	15.08.2012	2012/17145	669 m ²
Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi	05.07.2013	2013/12077	669 m ²

15.08.2012 tarih 2012/17145 sayı ile onaylı ruhsat eki olan tadilat projesi incelenmiştir. Projesine göre toplam inşaat alanı 53.479 m²'dir. 2. bodrum kat alanı 19.727 m² olup, otopark alanı, sığınak, teknik hacimlerden oluşmaktadır. 1. bodrum kat alanı 16.187 m² olup, otopark alanı, ıslak hacimlerden oluşmaktadır. Zemin kat 16.270 m² olup, 16 adet dükkan hacmi, Real satış alanından oluşmaktadır. Asma kat idari alanlar bulunmakta olup 1.295 m²'dir.

Katı	Alanı
2. Bodrum Kat	19.727 m ²
1. Bodrum Kat	16.187 m ²
Zemin Kat	16.270 m ²
Asma Kat	1.295 m ²
TOPLAM	53.479 m²

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın ruhsat ve iskan belgeleri alınmış olup, tapuda cins değişikliği yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın iç mekanlarında kullanım ihtiyacına göre bazı değişiklikler yapıldığı görülmüştür. Taşınmaz içerisinde yapılmış olan kullanıma yönelik değişikliklerin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği, dolayısıyla yapı ruhsatında/iskan belgesinde herhangi bir değişiklik gerekliliği oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır. Yapılan bu basit değişikliklerin imar mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapı ruhsatında ya da yapı kullanım izninde herhangi bir değişiklik gerektirmediği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Sigma Yapı Denetim Anonim Şirketi (İlk Yapı Ruhsatı)
Sanat Yapı Denetim LTD. Şti.(Sarıgöl Mh. Ordu Cd. No:15, Esen Apt. K:3 D:6
G.O.Paşa/İstanbul) (Tadilat Ruhsatı)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 109 parsel, Alışveriş Merkezi ve Arsası nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın bulunduğu parsel düzgün geometrik yapıya sahip olup, Yıldırım Beyazıt Caddesi' ne cephelidir. D-100 karayoluna 2. parsel konumunda olup, geçiş hakları ile D-100 üzerinden yürüyerek erişim sağlanabilmektedir. Ayrıca D-100'den algılanabilir durumdadır. Parsel üzerinde ana kullanıcı Real Hipermarket olan 3 katlı yapı bulunmaktadır. 2 bodrum katında otopark alanları ve zemin katında hipermarket ile birlikte mağazalar bulunmaktadır.

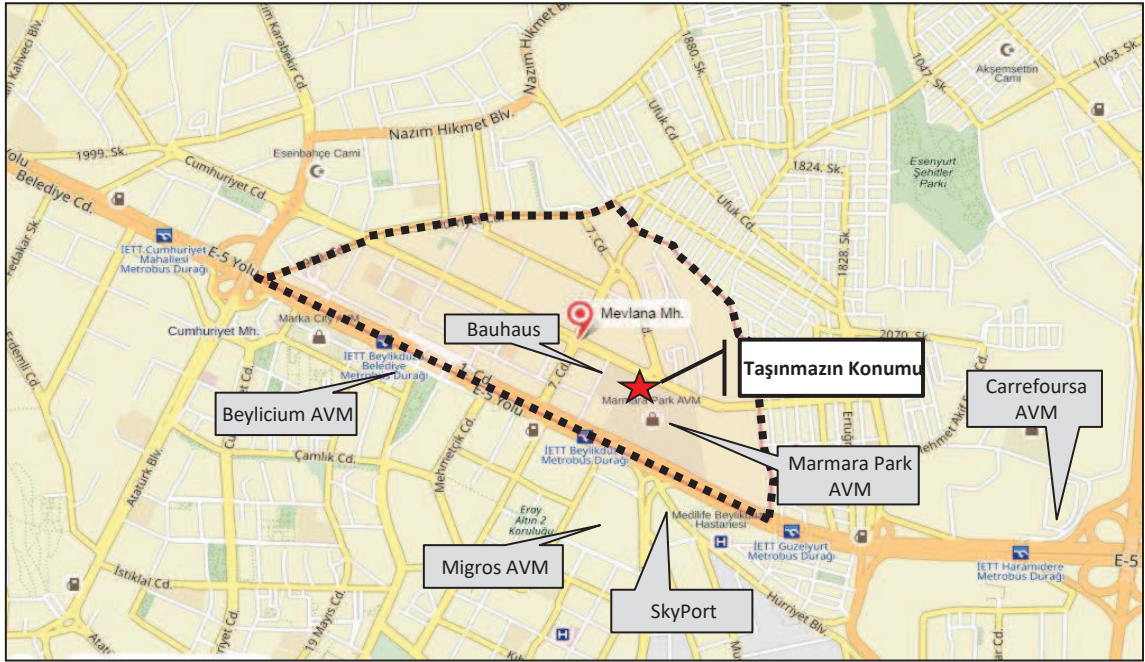
Komşu parsellerinde Marmara Park AVM ve Bauhaus Yapı Marketi bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge özellikle son dönemlerde yatırımların ve yerleşimin hızla çoğaldığı bir bölgedir.

Taşınmazın bulunduğu Mevlana Mahallesi D-100 karayolunun kuzeyinde, Cumhuriyet Mahallesi ve Güzeyurt Mahallesi ile komşudur. Taşınmaz kuzeyinde Yıldırım Beyazıt Caddesine cepheli olup, batısında Bauhaus ve doğusunda Marmara Park AVM bulunmaktadır. Çevresinde site tarzı, blok nizam konut alanları bulunmaktadır. Ayrıca yakın çevresinde, D-100 Karayolu üzerinde konumlu Carrefoursa AVM, Beylicium AVM, Marka City AVM, Migros AVM, Koçtaş, Medicana Hastanesi vb. yerler yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 21 ada 109 parsel üzerinde yer alan "Alışveriş Merkezi ve Arsası" nitelikli taşınmaz onaylı mimari projesine göre 2 bodrum, zemin kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Ayrıca taşınmazın asma katı bulunmaktadır. 2. bodrum katında 516 araç kapasiteli otopark alanı, 1. bodrum katında 388 araç kapasiteli otopark alanı ve teknik hacimler yer almaktadır. Zemin katında ise market alanları, depolar, 15 adet dükkan hacmi mevcuttur. Asma kat idari birimler ve sosyal alanlardan oluşmaktadır. Mimari projesine göre kat alanları şu şekildedir:

Kat	İnşaat Alanı (m ²)
2. Bodrum Kat	19.727,00 m ²
1. Bodrum Kat	16.187,00 m ²
Zemin Kat	16.270,00 m ²
Asma Kat	1.295,00 m ²
TOPLAM	53.479,00 m²

Taşınmazın ruhsat bilgilerine göre 53.479 m²'lik alanın 16.233 m²'si Alışveriş Merkezi, 37.246 m²'si ise ortak alan niteliğindedir. Mimari projesinde 16 adet ünite verilmiş ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi belirtilmiştir. Kullanım alanları ortak alanlar dahil edilerek belirtilmiştir. Dükkanların kullanım alanları aynı zamanda kiralanabilir alan olarak kabul edilmiştir.

Dükkanlar	Net Kullanım Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
BB1	13.503,00 m ²	14.853,00 m ²
BB2	70,00 m ²	77,00 m ²
BB3	161,00 m ²	177,00 m ²
BB4	79,00 m ²	87,00 m ²
BB5	76,00 m ²	84,00 m ²
BB6	73,00 m ²	80,00 m ²
BB7	50,00 m ²	55,00 m ²
BB8	71,00 m ²	78,00 m ²
BB9	74,00 m ²	81,00 m ²
BB10	121,00 m ²	133,00 m ²
BB11	73,00 m ²	80,00 m ²
BB12	77,00 m ²	85,00 m ²
BB13	90,00 m ²	99,00 m ²
BB14	41,00 m ²	45,00 m ²
BB15	41,00 m ²	45,00 m ²
BB16	158,00 m ²	174,00 m ²
TOPLAM	14.758,00 m²	16.233,00 m²

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın genel olarak projesi ile uyumlu olduğu, iç mekanlarda ruhsat yenilemeyi gerektirmeyen bazı değişikliklerin yapıldığı görülmüştür.

Mahallinde taşınmazın bodrum katları otopark olarak kullanılmaktadır. 1. bodrum katta ayrıca Valet&Wash isimli oto yıkama firması hizmet vermektedir. 1. bodrum kat otopark alanına çıkışta anahtarcı ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Zemin katta market kısmı Real Hipermarket olarak kullanılmaktadır. Ayrıca Burger King, Mado, Karaca Home, Ezcane, Stüdyo Z Hair Design, ETS Tur, Gamen Altın&Döviz dükkanları ve Çiğköfem, Kuyumculuk standları bulunmaktadır. 7 farklı banka ATM'si mevcuttur. Asma katta yönetim ofisleri, büro ve teknik mahaller yer almaktadır.

Taşınmazın otoparklarına yürüyen bantlar, 2 adet asansör ya da merdivenler ile inilebilmektedir. Ana girişte ve otopark girişinde güvenlik görevlileri bulunmaktadır. Ayrıca ana girişte xray cihazı mevcuttur. Taşınmaz içerisinden Marmara Park AVM' ne geçiş bulunmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	BAK
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV.A
Kullanım Amacı	:	ALİŞVERİŞ MERKEZİ (REAL HİPERMARKET)
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	:	KAPALI OTOPARK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	-
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Kullanıcı ihtiyacına göre iç mekanlar dizayn edilmiştir. Genel olarak zeminler seramiktir. Bodrum katlarda asma tavan mevcuttur. Çatısı sandvic paneldir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Esenyurt İlçesi

Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur.

İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5 karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır. Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar bir alanı kapsamaktadır. Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır.

5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir. Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayısı 20'ye ulaşmıştır. Listede Kırac ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzeyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesinin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesinin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesinin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km² 'lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

İlçede 1 Resmi Okul Öncesi, 13 Özel Anaokulu, 39 Resmi İlköğretim, 5 Özel İlköğretim, 11 Resmi Ortaöğretim, 3 Genel Lise, 5 Meslek Lisesi, 1 Anadolu Lisesi, 2 Ç.P.L., 6 Özel Ortaöğretim, 1 Halk Eğitim Merkezi, 1 Rehberlik Araştırma Merkezi, 23 Özel MTSK, 17 Özel Dershane, 5 Özel Rehabilitasyon Merkezi, 1 Özel Eğitim, 3 Özel Muhtelif Kurs, 3613 öğretmen, 93.056 öğrenci, 1.726 derslik mevcuttur. Üniversite bulunmamaktadır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 742.810 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibariyle hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.1.4 - AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM' ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

2015 Mayıs ayı itibariyle Türkiye genelinde 349 adet AVM ve 10.100.556 m² kiralanabilir AVM alanı bulunduğu bilgisi medyadan edinilmiştir.

Galleria' nın açılışını daha sonraki yıllarda İstanbul' da açılan Nova Baran (1990), Atrium (1992), Capitol (1993), Carrefour (1993), ve Ankara' da açılan Atakule (1988) ile Karum (1993) izlemiştir. Galleria' nın açılışından sonra bir anda çoğalan alışveriş merkezlerine bir yenisini olan Akmerkez (1993) eklenmiştir. İlerleyen yıllarda, 2014 yılında 338 olan AVM sayısı, 2015 sonunda 361'e ulaşmıştır. Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonu' nun açıklamasına göre 2016-2017 yıllarında ise 17' si İstanbul'da olmak üzere 44 yeni AVM daha açılması beklenmektedir.

Pamir & Soyuer Gayrimenkul Haberleri 2016 yılı 1. Çeyreği raporunda; Türkiye genelinde AVM arzı, 1 yeni AVM açılışı ile 356 merkezde 10,5 milyon m² 'ye ulaştığı belirtilmiştir. Açıklanan 2015 nüfus verileri doğrultusunda yapılan güncelleme sonucu 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan oranlarında değişiklikler meydana gelmiştir ve Bolu 301 m²/1.000 kişi ile lider duruma yükselmiştir. Onu sırasıyla, 286 m²/1.000 ve 269 m²/1.000 değerleri ile Ankara ve İstanbul takip etmektedir. İstanbul'da toplam arz değişmezken, Ankara'da 299m²/1.000 kişiye ulaşmıştır. Türkiye genelinde 1.000 kişi başına düşen AVM arzı ise 136m²/1.000 kişi olarak kaydedilmiştir.

araştırma
gayrimenkul haberleri

2016 1.Ç.

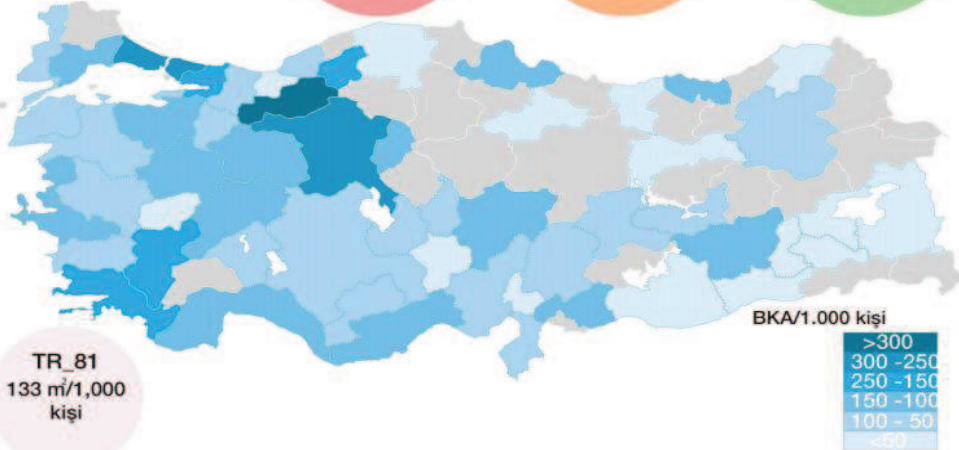
değişen trendler, gelişen perakende sektörü

? BKA/1.000 kişi
2016 1.Ç.
Türkiye

yaklaşık
10.5mn m²
BKA

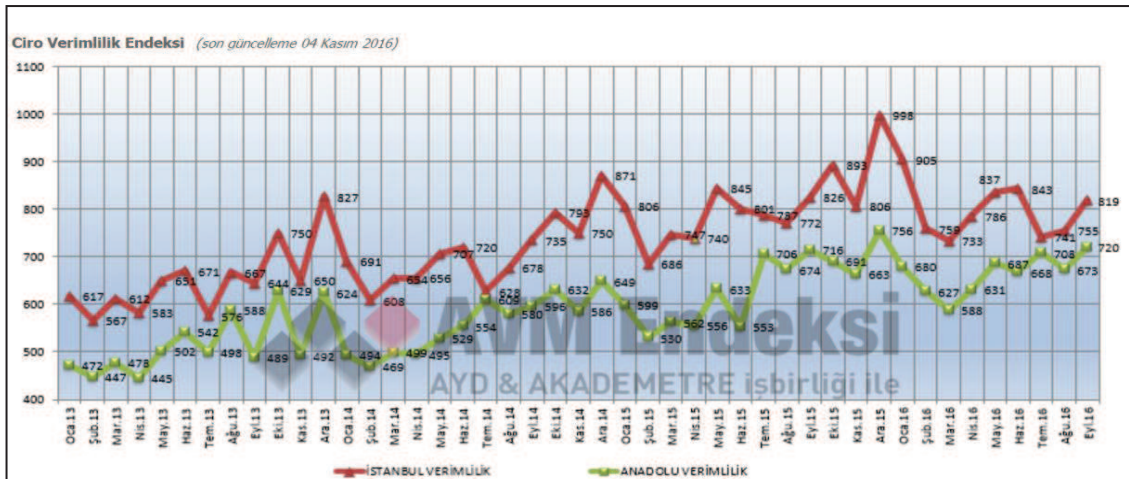
356
AVM

56
şehir



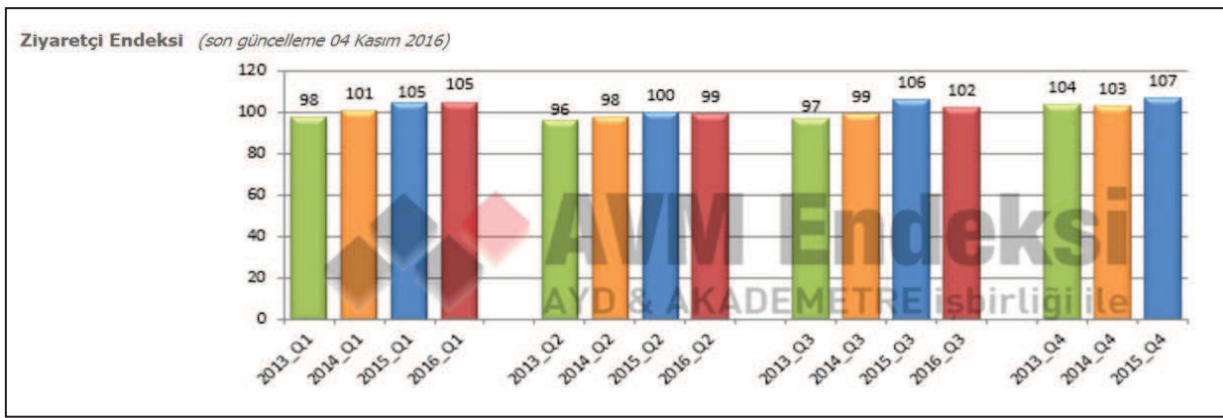
Brüt Kiralanabilir Alan/Kişi - Türkiye Geneli (Kaynak: Pamir& Soyuer)

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi' nin Eylül ayı sonuçlarına göre AVM' lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Eylül 2016 döneminde İstanbul' da 819 TL, Anadolu'da 720 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metre kare verimliliği Eylül 2016' da 760 TL' ye ulaşmıştır. Çeyrek bazlı m² başına düşen cirolarda 3. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında yüzde 4' lük bir düşüş yaşanmıştır. 2016 yılı 3.çeyrekte metre kare verimliliği 729 TL şeklinde gerçekleşmiştir



Eylül ayında en yüksek alışveriş merkezlerindeki diğer alanlar kategorisinde gerçekleşti. Geçtiğimiz yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2016 Eylül döneminde kategoriler bazında endeks yüzde 8'lik bir artış gösterdi. En yüksek ciro artışı ise AVM'lerdeki diğer olarak adlandırılan 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 alanlar kategorisinde yüzde 23'lük artışla yaşandı. Geçtiğimiz yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında Eylül 2016'da hipermarket kategorisi yüzde 16, giyim kategorisi yüzde 12, yiyecek kategorisi ciroları yüzde 2, ayakkabı-çanta kategorisi yüzde 0,5 artış kaydederken teknoloji kategori ciroları yüzde 21 oranında düşüş göstermiştir.

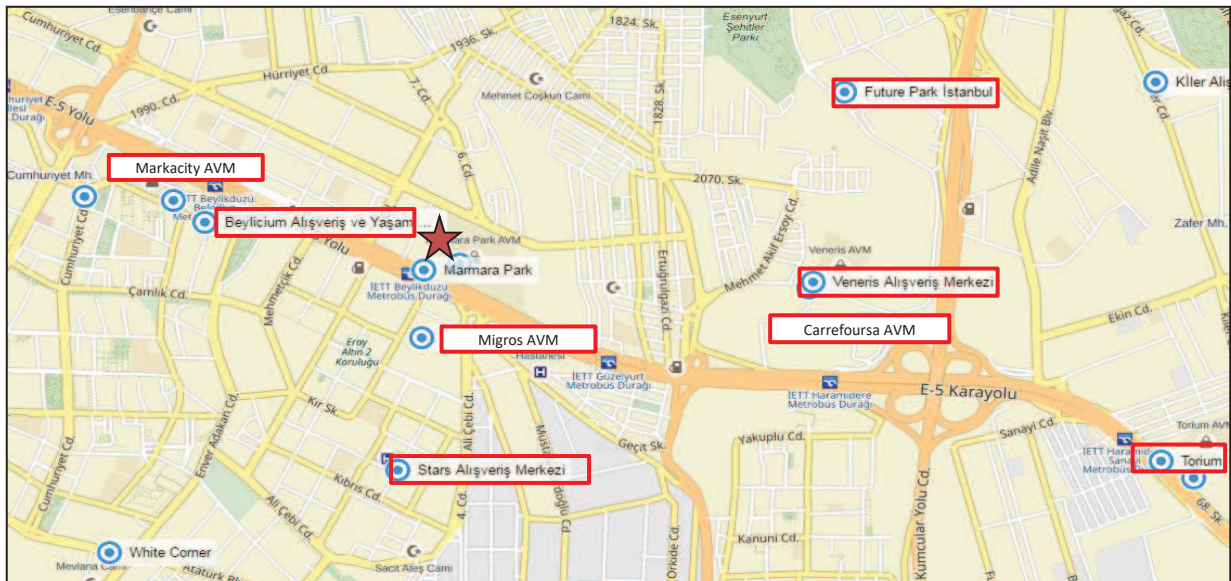
Eylül 2016 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 4,7'lik azalma yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksi üçüncü çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 3,8 oranında düşüş göstermiştir.



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

Yine yapılan araştırmalar sonucu edinilen bilgilere göre 2015 yılında Türkiye genelinde AVM kira ortalama bedeli 29,03.-USD/m²'dir. Ancak genel ortalamayı yükselten verinin İstanbul olduğu belirtilmiştir. İstanbul ortalamada aylık bazda 41,67 USD/m² ' dir.

Taşınmazın Yakın Çevresinde Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



AVM' ler konumuna, hitap ettiği kitleye, mimari özelliklerine vb. göre farklılık göstermektedir. Taşınmazın yakın çevresinde de çok sayıda AVM bulunmaktadır. İstanbul genelinde ulaşılabilen AVM' lerin ortalama aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir.

(Belirtilen rakamlar 2015 yılsonu itibariyle edinilen bilgilerdir. Halkça açık şirketlerin portföyünde yer alan AVM' lerin kira birim değerleri değerlendirme raporlarından, diğerleri ise medyadan edinilen bilgilere dayanmaktadır.)

AVM	Kiralanabilir Alan	Küçük ve Orta Ölçekli Mağazalar Ort. Kira Bedeli (USD/m ²)
Torium AVM	99.605 m ²	14-25.-USD/m ²
Beylicium AVM	22.000 m ²	20-25.-USD/m ²
Carrefour Büyükçekmece	17.831 m ²	30.-USD/m ²
Migros Beylikdüzü	33.000 m ²	25-35.-USD/m ²
Pelican AVM	37.900 m ²	35-40.-USD/m ²
Akbatı AVM	65.542 m ²	42.-USD/m ²

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Esenyurt Belediyesi, Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Cins tahsisi yapılmıştır.
- * Otopark imkanı bulunmaktadır.
- * Ruhsat ve iskan belgesi bulunmaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Çevresi konut alanı olarak gelişmiştir.
- * Marmara Park AVM içerisinde ayrıca bir market alanı bulunmamakta olup, market alanına AVM içerisinden geçiş bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * D-100 Karayoluna cephesi bulunmamaktadır.
- * Çevresinde çok sayıda AVM bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, taşınmazın değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır.
- Taşınmazın kira değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1- UYSAL İNŞAAT & GAYRİMENKUL

Tel 0 212 879 14 24

Emsal taşınmaz D-100 Karayolu üzerinde Avcılar'dan Büyükçekmece istikametine giderken Haramidere Kavşağını geçince sol kolda bulunan Hasırcılar Çarşısı olarak bilinen binanın arka tarafındaki bölgede 3. yapı adasında kalmaktadır. Beylikdüzü İlçesi 517 ada 7 parsel, 5277 m² alanlı olup, Emsal=1.25, konut+ticaret, 6 kat imarlıdır. Taşınmazın Ağustos 2016 içerisinde 950.-USD/m² birim değer ile satış gördüğü bilgisi edinilmiştir. İlgili kişiden satışın peşin ödeme ile yapıldığı bilgisi şifahi alınmıştır. (Ağustos ayı içerisinde ortalama 1.-USD=2.89.-TL olarak alınmış olup, taşınmazın yaklaşık değeri 14.488.000.-TL olarak dikkate alınmıştır)

SATILIK	5277 .-M ²	14.488.000 .-TL	2.745 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2- UYSAL İNŞAAT & GAYRİMENKUL

Tel 0 553 567 00 77

Beylikdüzü' nde (Skyport yanı) D-100 Karayoluna 200 metre cephesi bulunduğu beyan edilen 18.000 m² arsa için 35.950.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. Emsal=3.00, h=serbest, ticaret+hizmet (iş merkezi, hastahane, AVM, rezidans yapmaya uygun olduğu) imarlı olduğu belirtilmiştir. Terkleri bulunmaktadır. (19 ada 4 parsel) (1.-USD=~3,15.-TL, 113.250.000.-TL)

SATILIK	18000 .-M ²	113.250.000 .-TL	6.292 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

3- RİSESTANBUL

Tel 0 535 225 21 71

Esenyurt, Güzelyurt Mahallesi'nde E-5 yanyol cephe olduğu belirtilen 47.320 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Emsal=2.00, T2, ticaret+hizmet+konut, h(max)=serbest olarak belirtilmiştir. Taşınmaz için 65.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. Hisseli mülkiyettir. (452 ada 1 parsel) (1.-USD=3.15.-TL olarak kabul edilmiştir (204.750.000.-TL))

SATILIK	47320 .-M ²	204.750.000 .-TL	4.327 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

4- ARSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Tel 0 532 551 69 26

Emsal taşınmaz D-100 yanyolu cephelidir. Ticaret+hizmet, T7 ile kodlanmış olan Emsal=1.60 imarlı bölgede yer almaktadır. Taşınmaz 48.600 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 73.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (132 ada 6 parsel) (1.-USD=3.15.-TL olarak kabul edilmiştir (229.950.000.-TL))

SATILIK	48600 .-M ²	229.950.000 .-TL	4.731 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

Emsal Krokisi



Ticari Emsaller

5- DATA GAYRİMENKUL

Tel 0 530 665 50 91

Marmara Park AVM' nin yanında olarak belirtilen toplam 5 katlı, 720 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan binadır. Kat mülkiyetli bina için 6.900.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Binanın aylık kira gelirinin ise 35.000.-TL olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	720 .-M ²	6.900.000 .-TL	9.583 .-TL/M ²
KİRALIK	720 .-M ²	35.000 .-TL	49 .-TL/M ²

6- REVA GAYRİMENKUL

Tel 0 531 899 97 96

Sky Port'ta yer alan D-100 karayolu cepheli 310 m² olarak pazarlanan kiracılı dükkandır. Dükkan giriş katta yer almaktadır. Dükkan için 4.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	310 .-M ²	4.500.000 .-TL	14.516 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7- SEÇ EMLAK

Tel 0 532 648 77 25

Emsal taşınmaz 11.000 m² arsa içinde yer aldığı beyan edilen 13.500 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan binadır. Beylikdüzü, Büyükşehir Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. İskanlı binadır. Aylık net kira gelirinin 335.000.-TL olduğu belirtilmiş olup, taşınmaz için 20.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (1.-USD=3.15.-TL olarak kabul edilmiştir (229.950.000.-TL))

SATILIK	13500 .-M ²	63.000.000 .-TL	4.667 .-TL/M ²
KİRALIK	13500 .-M ²	335.000 .-TL	25 .-TL/M ²

8- TURKUVAZ GAYRİMENKUL

Tel 0 537 294 92 94

Emsal taşınmaz Beylikdüzü D-100 karayoluna yakın mesafede olarak 3.500 m² arsa üzerinde 10.000 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen binadır. Kiracı tarafından kolejlilik olarak kullanıldığı belirtilmiş olup, aylık kira getirisi 195.000.-TL+KDV'dir. Taşınmaz için 16.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (1.-USD=3.15.-TL olarak kabul edilmiştir (50.400.000.-TL))

SATILIK	10000 .-M ²	50.400.000 .-TL	5.040 .-TL/M ²
KİRALIK	10000 .-M ²	230.000 .-TL	23 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		113.242.000	204.750.000	229.950.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	21.584,15 m ²	18.000	47.320	48.600
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		6.291	4.327	4.731
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -2%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
İMAR KOŞULLARI		E=3.00	E=2.00	E=1.60
İMAR KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-57%	-40%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.871	2.705	2.596	3.312

ARSA İÇİN EMSAL ANALİZİ: Bölgede yapılan görüşmelerde D-100 karayoluna cepheli arsaların birim m² değerlerinin imar koşullarına göre 4.300.-TL/m² ila 6.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel D-100 karayoluna 2. parsel konumundadır. Taşınmaza, D-100 karayolundan direkt giriş bulunmamakta, 1. paralel caddesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi aracılığıyla ulaşım sağlanabilmektedir. Emsal taşınmazlardan 2, 3, 4 numaralı emsaller büyüklük olarak taşınmaza daha benzer nitelikte olması nedeni ile emsal karşılaştırma tablosunda kullanılmıştır. Konum, imar şartları, büyüklük, cephe vb. özellikler (+) (-) yönleri ile karşılatırılarak değerlendirme konusu 21 ada 109 parsel için arsa birim m² değeri hesaplanmıştır.

Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri
21.584,15m ²	2.871 TL/m ²	61.971.091 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)		61.980.000 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD)		17.656.108 USD

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 5	EMSAL 7	EMSAL 8
KİRA FİYATI		35.000	335.000	230.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	14.758,00	720	13.500	10.000
BİRİM M ² DEĞERİ		49	25	23
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	BENZER	BENZER
		-20%	0%	0%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%
KONUM		BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	30%
YAPI KALİTESİ		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	-3%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	15%	42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	33	36	29	33

Kiralık emsallerden 5, 7, 8 numaralı emsaller bina nitelikli olması sebebi karşılaştırma tablosunda kullanılmıştır. Konum, cephe, yapı kalitesi, alan gibi özelliklerinin (+) (-) yönleri değerlendirilerek değerlendirme konusu bina ile ilgili olarak aylık kira birim m² değeri öngörülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı dükkanların net kullanım alanı olarak kabul edilmiştir.

Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri
14.758,00m ²	33 TL/m ²	480.399,32 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)		481.000 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD)		137.021 USD

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

21 ada 109 parsel üzerinde 1 adet AVM (Real Hipermarket) bulunmaktadır. Bina için iskan belgesi alınmış olup, toplam inşaat alanı 53.479 m²'dir. Taşınmazın yapı sınıfı ise IV.A olarak belirtilmiştir.

2016 yılı, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre IV.A (büyük alışveriş merkezleri vb.) yapı sınıfı birim maliyeti 800.-TL/m² 'dir.

2016 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare inşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; ticarethane ve işyerleri için ortalama birim maliyet 1.403,53.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir.

Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Yerinde yapılan incelemelerde 3 katlı yapının 2 katının otopark olması gibi durumlar da göz önünde bulundurularak inşa birim maliyeti ortalama 900.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Taşınmazın diğer maliyet kalemlerinin (proje, mühendislik, yönetim giderleri, peyzaj, girişimci karı) inşaat maliyetlerinin % 15' i kadar olacağı öngörülmüştür.

Ada/Parsel	Toplam İnşaat Alanı	Birim Değer	Aşınma Payı	Toplam Değer
21/109	53.479,00	X 900	10% =	43.317.990,00
TOPLAM BİNA DEĞERİ =				43.317.990,00
PROJE GELİŞTİRME,MİM.,MÜH. VE YÖNETİM-PEYZAJ-SAHA BETONU-GİRİŞİMCİ KARI VB. MALİYETLERİ (%15)				6.497.698,50
ARSA DEĞERİ =				61.980.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER =				111.800.000,00

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5.48-% 6.38 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak % 6.00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 5	720	35.000	420.000	6.900.000	6,09%
Emsal 6	13500	335.000	4.020.000	63.000.000	6,38%
Emsal 8	10000	230.000	2.760.000	50.400.000	5,48%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Karşılaştırma tablosunda 3 emsalin ortalama kira m² birim değeri 33 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kapsamında taşınmazın yıllık kira geliri dikkate alınarak %6,00 kapitalizasyon oranı kapitalize edilerek taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

Kiralanabilir Alanı	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Geliri (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kap.Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
14.758 m ²	33 TL/m ²	481.000 TL	5.772.000 TL	6,00%	96.200.000

6.3.3 - Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Taşınmazın değerlemesinde gelir indirgeme yaklaşımlarından Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı kullanılmış olup, Nakit Akışı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan Hipermarket kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	111.800.000
---	--------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	96.200.000
---	-------------------

■ Taşınmazın Nihai Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	110.000.000
---	--------------------

İki farklı yaklaşım ile ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Her iki yöntemde de bölgeden elde edilen veriler taşınmazın özelliklerine göre analiz edilmiş ve gerekli olan parametreler yöntemler içerisinde kullanılmıştır. Elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazın nihai toplam değeri takdir edilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

Esenyurt Belediyesi Hukuk Birimi ile yapılan görüşmede; İş GYO A.Ş. tarafından 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planına altlık olarak kullanılan İstanbul Büyükşehir Belediye Alanının Yerleşim Jeolojisi Açısından Yerleşime Uygunluk Amaçlı Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik Araştırma Projesi Eki 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasının Söz Konusu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına Uygun Hale Getirilmesi ile ilgili olarak geçen planların iptaline yönelik Esenyurt Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine dava açmıştır.

İstanbul 3. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2015 tarih, 2014/613 Esas No ve 2015/1476 Karar No ile konu taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının uyuşmazlık açısından şehircilik ilkeleri planlama ve hukuka uygun olmadığı sonucuna varılarak planların iptaline karar verilmiştir. 14.10.2015 tarihinde Esenyurt Belediyesi tarafından Danıştay Başkanlığına temyize gidilmiş olup, değerlendirme tarihi itibarıyla sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır.

Taşınmaz ruhsat ve iskan belgelerini alarak yasal sürecini tamamlamıştır. Kazanılmış hak olması nedeni ile, imar planlarının iptali ya da değişikliği sonrası taşınmazın olumsuz etkilenmeyeceği bilgisi alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazın mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliğine uygun olduğu gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bina olarak kira birim m² değerlerinin 25-50.- TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Bina kullanım alanları, konumları, nitelikleri bu değerlerde farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Taşınmaz 53.479 m² inşaat alanına sahip olup, 14.758 m²'si kiralanabilir alan olarak görülmektedir. İnşaat alanının çoğunluğunu otopark alanları oluşturmaktadır. Kira analizi yapılırken alan olarak taşınmaza daha yakın olan bina emsalleri seçilmiştir. Emsal binaların genel olarak inşaat alanı üzerinden pazarlandığı bilinmekte olup, değerlendirme konusu gibi büyük otopark alanlarına sahip değildir. İnşaat alanının çoğu kullanılabilir alan olarak beyan edilmiştir.

21 ada 109 parsel (REAL HİPERMARKET)	Kiralanabilir Alan (m ²)	M ² Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Toplam Aylık Kira Bedeli (TL)	Toplam Yıllık Kira Bedeli (TL)
	14.758 m ²	33 TL/m ²	481.000 TL	5.772.000 TL

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.5.4. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazın "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 21 ada 109 parsel üzerinde yer alan Alışveriş Merkezi ve Arsası nitelikli taşınmazın toplam değeri için ;

110.000.000 .-TL

(Yüz On Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

129.800.000 .-TL

Sigorta değeri için;

42.783.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
110.000.000	31.335.460	29.968.669	129.800.000

1 USD = 3,5104 .-TL 27.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,6705 .-TL 27.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 405453

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.