

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE;
3394 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
BULVAR 216 PROJESİNDE YER ALAN 43 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM (BİNA)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
RAPOR NO	OZGY-1410001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BULVAR 216 PROJESİNDE 43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (BİNA)
DEĞERLEME ADRESİ	Barbaros Mah. Ataşehir Bulvarı Gelincik Sok. No:4 Bulvar 216 AVM & Ofis Batı Ataşehir / İstanbul
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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 - Piyasa Değeri 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 - Mülkiyet Bilgileri
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - İNA Tablosu
- Ek 4 - Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- Ek 5 - Tapu Belgeleri
- Ek 6 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 7 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 8 - Yönetim Planı (kopya)
- Ek 9 - 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 43 adet taşınmazın, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin ve kira değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır..

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

ÖZAK GYO A.Ş.

İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1 D:18 Başakşehir / İstanbul

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 43 adet taşınmazın, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin ve kira değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor, Serdar ETİK ve Eren KURT değerleme işleminde görev almış olup, Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için 09.10.2014 tarih OZGY-1410007 referans numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerlemede Serdar ETİK ve Eren KURT görev almıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İSTANBUL
İlçesi : ATAŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 3394
Parsel No : 1
Alanı : 5873,5
Vasfı : A BLOK 6 KAT, B BLOK 2 KAT, C BLOK 8 KATTAN OLUŞAN
BETONARME BİNA
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : EKTEDİR.
Bağ. Böl. No : EKTEDİR.
Niteliği : EKTEDİR.
Kat No : EKTEDİR.
Arsa Payı : EKTEDİR.
Sahibi : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 11894
Cilt No : 480-481
Sayfa No : 47476-...-47549
Tapu Tarihi : 20.06.2014

**Bağımsız bölümlere ilişkin mülkiyet bilgileri Ek-1 Mülkiyet Listesi tablosunda sunulmuştur.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

Değerlemeye konu 43 adet bağımsız bölüme ait mülkiyet bilgileri 16.07.2014 tarihinde edinilen onaylı takbis belgelerinden edinilmiştir. Taşınmazlar üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı bir şerh bulunmamaktadır. Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak:

Beyanlar:

Yönetim Planı: 05/06/2014 (20/06/2014 tarih ve 11894 yevmiye)

KM'ne çevrilmiştir. (03.11.2014 tarih ve 20713 yevmiye)

Şerh:

19/04/2013 tarih 8207 yevmiye ile TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

* Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel Küçükbakkalköy 3391 ada 10 parsel (10 m²) ve Küçükbakkalköy 3391 ada 9 parselin (5.863,50 m²) imar uygulaması işleminden sonra oluşmuş olup 08.06.2012 tarih ve 10624 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

* 3394 ada 1 parsel için Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-İnter Yapı İnş.Tur.San.ve Tlc.A.Ş. İş Ortaklığı arasında Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi yapılmıştır.

* Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-İnter Yapı İnş.Tur.San.ve Tlc.A.Ş. İş Ortaklığı tarafından yürütülen İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısım 5.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Bulvar 216 projesi) 12.07.2013 tarihinde 145.000.000.-TL+KDV muhammen bedel ile açık arttırma usulu ile satışa sunulmuştur.

* İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi BULVAR 216 Projesinde onaylanan proje kapsamındaki bağımsız bölümler 15/08/2013 tarihi itibarı ile ÖZAK GYO- İNT-ER Yapı Ortaklığına 56.880.000-TL + KDV karşılığında satılmıştır.

* İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" (Bulvar 216 Projesi) nde, onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümlerin Özak GYO- İnt- Er Yapı Ortaklığı tarafından satın alınması isteği kabul edilmiş ve Özak GYO payı olan 56.880.000 TL+KDV'nin , Özak GYO-İnt-Er Yapı tarafından şirkete ödenmesi suretiyle sözleşme konusu arsa vasıflı taşınmaz satış yoluyla devredilmesi ve sözleşmenin karşılıklı olarak tasfiye için protokol imzalanmıştır.

* 07/01/2014 tarihinde, Emlak Konut GYO A.Ş.'den 19.08.2013 tarihinde ihale yolu ile satışı yapılan bu arsanın tapusunu Özak GYO&İnter Yapı Ortaklığı'nın" ortaklarına payları oranında devredilmiştir. Bu devir işlemi takiben İnter Yapı A.Ş. ise, anılan arsa üzerindeki %1'lik payını Özak GYO A.Ş.'ye satmıştır. Bu işlem sonucunda Özak GYO A.Ş. sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur. Bu nedenle, Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO&İnter Yapı Ortaklığı" arasında mevcut olan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi sona ermiştir.

* 30.12.2013 tarih 25075 yevmiye ile taşınmaz satış işleminden Emlak Konut GYO A.Ş.'den 1/100 hissesi İNT-ER Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına 99/100 hissesi ÖZAK GYO A.Ş. adına geçmiştir. 03.01.2014 tarih 133 yevmiye ile 1/100 hisse satış işleminden İNT-ER Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 20.06.2014 tarih 11894 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümler Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindedir. 03.11.2014 tarih 20713 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

24.04.2014 tarihinde; Ataşehir İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı(14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012) ve Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı Ve Muhtelif Yollara İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı(22.06.2011) kapsamında taşınmazların bulunduğu 3391 ada 1 parsel Emsal: 1.25, h(max):18.50 m., ayırık nizam, ticaret alanında kalmaktadır.

Son üç yıllık bilgiler incelendiğinde; değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 3394 ada 1 parselin, Küçükbakkalköy 3391 ada 10 parsel (10 m²) ve Küçükbakkalköy 3391 ada 9 parselin (5.863,50 m²) imar uygulaması işleminden sonra oluşmuş olup 08.06.2012 tarih ve 10624 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 3394 ada 1 parsel için 28.12.2012 tarihinde 3 blok için 3 ayrı yapı ruhsatı alınmıştır. A blokta 33 adet ofis, 19 adet dükkan olmak üzere 52 adet bağımsız bölüm için, B blokta 9 adet dükkan olmak üzere 9 adet bağımsız bölüm için, C blokta 2 adet ofis, 6 adet dükkan olmak üzere 8 adet bağımsız bölüm için ilk yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 1. tadilat ruhsatları 02.04.2013 tarihinde düzenlenmiş olup, bağımsız bölüm sayılarında bir değişiklik olmamış, toplam inşaat alanları değişmiştir.

Taşınmazlar için alınmış son ruhsat tarihi 13.05.2014'tür. 33 adet ofis, 43 adet dükkan olmak üzere toplam 76 bağımsız bölüm için tadilat ruhsatı alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar için

RUHSAT BİLGİLERİ					
Niteliği	Tarih	No	Blok	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı
Yeni Yapı Ruhsatı	28.12.2012	C125İ45	A	52	15.458,00 m ²
Yeni Yapı Ruhsatı	28.12.2012	C125İ45-1	B	9	3.152,00 m ²
Yeni Yapı Ruhsatı	28.12.2012	C125İ45-2	C	8	27.402,00 m ²
1.Tadilat Yapı Ruhsatı	02.04.2013	C:04S:08	A	52	15.464,00 m ²
1.Tadilat Yapı Ruhsatı	02.04.2013	C:04S:08-1	B	9	3.145,00 m ²
1.Tadilat Yapı Ruhsatı	02.04.2013	C:04S:08-2	C	8	27.426,00 m ²
2.Tadilat Yapı Ruhsatı	13.05.2014	C:8 S:29	A	55	15.621,00 m ²
2.Tadilat Yapı Ruhsatı	13.05.2014	C:8 S:29-1	B	11	3.101,00 m ²
2.Tadilat Yapı Ruhsatı	13.05.2014	C:8 S:29-2	C	8	27.428,00 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.10.2014	14-570	A	55	15.621,00 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.10.2014	14-571	B	11	3.101,00 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.10.2014	14-572	C	8	27.423,00 m ²

2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Dükkanların iç bölmeleri tamamlanmamış olup, inşaatın projesine uygun olduğu görülmüştür. AVM içerisinde yapılmış olan kullanıma yönelik ara bölme değişikliklerinin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği, dolayısıyla yapı ruhsatında/iskan belgesinde herhangi bir değişiklik gerekliliği oluşturmayacağı düşünülmektedir. 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

Kuruluş Adı: İDA Yapı Denetim LTD.ŞTİ.

Yetkilinin Adı-Soyadı: Hüseyin Becerik

Adres: Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad.Tekstilkent Ticaret Merkezi A10 Blok No:36
Esenler/İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Taşınmazlara ait 25.03.2014 tasdik tarihli mimari proje Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar Ataşehir 3394 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Bulvar 216 isimli projede yer alan 43 adet bağımsız bölümdür. Bulvar 216 projesi Batı Ataşehir bölgesinde AVM + Ofis konsepti ile geliştirilen bir projedir. Nitelikli bir proje olarak planlanmış olup, henüz inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Bulvar 216 Projesi 8 bodrum, zemin, 4 normal kat çatı katından oluşmaktadır. -31.00, -27.80, -24.60, -21.40, -18.20 kotları otopark alanı, -15.00, -9.00, -4.50, 0.00 kotları dükkan alanı ve +4.50, +8.00, +11.50, +15.00, +18.50 kotları ofis alanıdır. Kat irtifakı kurulmuş olup, toplam inşaat alanı hesapları aşağıdaki gibidir:

Blok	Katı	Alanı
C Blok	6. Bodrum	4.666,43 m ²
C Blok	2-3-4-5. Bodrum	18.517,69 m ²
C Blok	1. Bodrum	4.145,80 m ²
C Blok	Ara Kat	93,29 m ²
B Blok	Bodrum Kat	3.100,63 m ²
A Blok	Bodrum Kat	2.761,76 m ²
A Blok	Zemin	1.932,36 m ²
A Blok	1.Kat	2.353,42 m ²
A Blok	2.Kat	2.317,26 m ²
A Blok	3.Kat	2.203,26 m ²
A Blok	4.Kat	2.091,56 m ²
A Blok	Çatı Katı	1.961,41 m ²
Toplam İnşaat Alanı		46.144,87 m²

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. Üst katlar ofis alanıdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde oldukça merkezi bir konumda yer almaktadırlar. Nitelikli sitelerin bulunduğu bölgede, köşe parsel üzerinde konumlandıkları. Çevresinde üst gelir seviyesine hitap eden konut alanları bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda nirengi niteliği taşıyan bazı yapılar şunlardır: Uphill Court, Varyap Meridian, Ülker Sports Arena, Ağaoğlu MyWorld, Ataşehir Camii vb.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Ataşehir ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, merkezi bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi Köprü yoluna yakın konumda yer almaktadır. O1-O2 Çamlıca Bağlantı Yolunun güneyinde yer almakta olup, ulaşılabilirliği yüksektir.





3.4 - Taşınmazların Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 43 adet bağımsız bölüm A,B,C bloklarda bulunan, AVM'nde yer alan dükkanlar ve otopark alanlarıdır. Binaın genel özellikleri aşağıdaki listede belirtildiği gibidir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	BAK
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV A
Kullanım Amacı	:	AVM + OFİS
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MEVCUT
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	:	KAPALI OTOPARK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	CADDE CEPHELİ
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐	

Taşınmazlara ait mimari proje incelenmiş olup, projede iç teras alanı olarak belirtilen dükkan alanı içerisinde gösterilen alanlar toplam brüt alana dahil edilmiştir. Tarafımıza ibraz edilen Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nden onaylı Yönetim Planı ve ekleri ayrıca incelenmiştir. Mimari projesinde teknik alan ve teras alanı olarak görülen hacimlerin kullanımlarının bazı bağımsız bölümlere yönetim planı ile tahsis edildiği anlaşılmaktadır. Ekte yönetim planının kopyası tarafınıza sunulmuştur. Aşağıdaki tabloda bağımsız bölümlerinde kullanımına tahsis edilen net kullanım alanlarının toplamı belirtilmiş olup, rapor EK'inde tahsisli alanların dağılımı ayrıca tablo olarak sunulmuştur.

Blok	Bağ.Böl. No	Katı	Niteliği	Toplam Net Alanı	Toplam Brüt Alanı	Tahsisli Toplam Alan (Net)	Alan Bilgilerine ilişkin Notlar
A	1	BODRUM KAT	Dükkan	143,95 m ²	150,04 m ²	473,27 m ²	
A	2	BODRUM KAT	Dükkan	41,65 m ²	46,00 m ²	64,20 m ²	
A	3	BODRUM KAT	Dükkan	33,61 m ²	38,27 m ²	07,40 m ²	
A	4	BODRUM KAT	Dükkan	55,59 m ²	60,64 m ²	32,66 m ²	
A	5	BODRUM KAT	Dükkan	37,76 m ²	41,09 m ²	07,41 m ²	
A	6	BODRUM KAT	Dükkan	36,04 m ²	40,81 m ²	07,41 m ²	
A	7	BODRUM KAT	Dükkan	80,62 m ²	83,44 m ²	00,00 m ²	
A	8	BODRUM KAT	Dükkan	50,67 m ²	53,76 m ²	210,48 m ²	
A	9	BODRUM KAT	Dükkan	115,80 m ²	122,66 m ²	169,38 m ²	
A	10	BODRUM KAT	Dükkan	138,30 m ²	146,22 m ²	107,04 m ²	
A	11	BODRUM KAT	Dükkan	107,51 m ²	112,50 m ²	141,10 m ²	
A	12	BODRUM KAT	Dükkan	231,58 m ²	236,37 m ²	103,52 m ²	50,11 m ² iç teras alanı brüt alana dahildir.
A	13	BODRUM KAT	Dükkan	280,74 m ²	303,83 m ²	23,41 m ²	19,21 m ² iç teras alanı brüt alana dahildir.
A	14	ZEMİN KAT	Dükkan	55,00 m ²	68,29 m ²	12,28 m ²	
A	15	ZEMİN KAT	Dükkan	62,00 m ²	79,36 m ²	14,53 m ²	
A	16	ZEMİN KAT	Dükkan	115,71 m ²	122,48 m ²	56,60 m ²	
A	17	ZEMİN KAT	Dükkan	99,40 m ²	103,46 m ²	135,05 m ²	
A	18	ZEMİN KAT	Dükkan	79,22 m ²	83,30 m ²	133,84 m ²	
A	19	ZEMİN KAT	Dükkan	96,26 m ²	100,23 m ²	237,79 m ²	
A	20	ZEMİN KAT	Dükkan	83,74 m ²	89,78 m ²	357,10 m ²	
A	21	ZEMİN KAT	Dükkan	198,82 m ²	203,73 m ²	109,95 m ²	
A	22	ZEMİN KAT	Dükkan	192,15 m ²	200,95 m ²	89,37 m ²	
A	23	ZEMİN KAT	Dükkan	36,34 m ²	37,92 m ²	12,42 m ²	
A	24	ZEMİN KAT	Dükkan	41,57 m ²	44,48 m ²	12,36 m ²	
B	1	BODRUM KAT	Dükkan	217,37 m ²	232,42 m ²	25,88 m ²	
B	2	BODRUM KAT	Dükkan	64,23 m ²	69,59 m ²	64,48 m ²	
B	3	BODRUM KAT	Dükkan	67,92 m ²	74,26 m ²	66,54 m ²	
B	4	BODRUM KAT	Dükkan	149,73 m ²	157,22 m ²	19,08 m ²	
B	5	BODRUM KAT	Dükkan	47,32 m ²	50,63 m ²	102,48 m ²	
B	6	BODRUM KAT	Dükkan	158,31 m ²	165,83 m ²	177,33 m ²	
B	7	BODRUM KAT	Dükkan	140,40 m ²	147,54 m ²	129,79 m ²	
B	8	BODRUM KAT	Dükkan	151,16 m ²	157,81 m ²	39,77 m ²	
B	9	BODRUM KAT	Dükkan	853,36 m ²	898,93 m ²	207,96 m ²	
B	10	BODRUM KAT	Dükkan	189,09 m ²	216,52 m ²	165,74 m ²	
B	11	ZEMİN KAT	Dükkan	96,71 m ²	101,16 m ²	189,35 m ²	
C	1	6., 5., 4. BODRUM KATLAR	Özel Otopark	11444,69 m ²	11851,86 m ²	80,37 m ²	
C	2	1.BODRUM KAT	Özel Otopark	561,98 m ²	582,11 m ²	547,60 m ²	
C	3	1.BODRUM KAT	Asma Katlı Dükkan	155,36 m ²	170,54 m ²	106,00 m ²	Asma kat alanı 27,24 m ² 'dir.
C	4	1.BODRUM KAT	Asma Katlı Dükkan	165,52 m ²	177,53 m ²	91,40 m ²	Asma kat alanı 23,62 m ² 'dir.
C	5	1.BODRUM KAT	Asma Katlı Dükkan	154,01 m ²	163,80 m ²	106,23 m ²	Asma kat alanı 25,72 m ² 'dir.
C	6	1.BODRUM KAT	Dükkan	573,88 m ²	592,53 m ²	00,00 m ²	
C	7	1.BODRUM KAT	Dükkan	1068,60 m ²	1107,61 m ²	75,34 m ²	
C	8	ZEMİN KAT	Dükkan	52,46 m ²	56,02 m ²	161,23 m ²	
TOPLAM				18.726,13 m²	19.543,52 m²	4.875,14 m²	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Bulvar 216 projesi içerisinde yer alan 38 adet dükkan, 3 adet asma katlı dükkan ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların birçoğu kiracılar tarafından kullanılmaktadır. İç mekanları her bir mağazanın kendi ihtiyacına göre dizayn edilmiştir. Yürüyen merdivenler mevcuttur. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş betondur.

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, 13 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

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Ataşehir İlçesi

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 351.046'dır ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır.

İlçe 25 kilometrekare yüzölçümüne sahip olup, İstanbul'un geneli gibi kısmi engebeli bir konuma sahiptir. D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçe özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçenin güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe ilçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur.

İlçenin çevreyolları bağlantılarının kolaylığı, nitelikli konut projelerinin geçerliliğini ve güncelliğini koruması, nüfus yapısı, altyapı olanaklarının iyi olması, nezih bir lokasyonda yer alması nedeni ile gelişme potansiyelinin iyi düzeyde olduğu öngörülmektedir.

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 verişi 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 seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

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 İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle 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.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerlemeyi kısıtlayıcı/sınırlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ataşehir İmar Müdürlüğü, Ataşehir 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

- * Kat mülkiyetine geçmiştir.
- * Merkezi bir konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır.
- * Sign of the City Awards ve European Property Awards gibi önemli gayrimenkul/mimari yarışmalarında en iyi karma proje tasarımı ve en iyi ofis ödülleri almıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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 eksiltir/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;
- Taşınmazların değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı)
kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Dükkan Emsalleri

* EVİM GAYRİMENKUL

Tel 0 216 455 02 67

Varyap Business projesinde 210 m² olarak pazarlanan dükkan&mağaza kullanımlı taşınmaz için 2.600.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	210	.-M ²	5.720.000	.-TL	27.238	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

* TEKNİK YAPI

Tel 0 533 273 42 18

Ataşehir Belediyesi'nin karşısında yer alan Deluxia Palace projesinde 316 m² zemin, 397 m² bodrum ve 150 m² ön bahçe kullanımlı toplamda 713 m² kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	713	.-M ²	7.000.000	.-TL	9.818	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* CENTURY 21

Tel 0 534 564 08 80

Sarphan Finans Merkezinde konumlu 72 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 936.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	72	.-M ²	936.000	.-TL	13.000	.-TL/M ²
---------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

*** DEMAX**

Tel 0 534 700 80 51

Varyap Meridian Business projesinde tavan yüksekliği 5.60 metre, zemin kat 120 m², asma kat 120 m² ve 60 m² ön bahçe kullanımlı, toplam 240 m² kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 2.800.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	240	.-M ²	6.160.000	.-TL	25.667	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

*** ELK İNŞAAT**

Tel 0 532 100 20 43

Ataşehir'de KİPA kiracılı, aylık 54.000.-TL+stopaj gelir getirili, 1.000 m² işyeri için 15.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1000	.-M ²	15.000.000	.-TL	15.000	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

*** LOCCA GRUP**

Tel 0 216 580 81 82

Metropol İstanbul karşısında Ata bloklarında cadde cepheli 120 m² olarak pazarlanan dükkan için 1.450.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	120	.-M ²	1.450.000	.-TL	12.083	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri*** TURYAP BATI ATAŞEHİR TEMSİLCİLİĞİ**

Tel 0 216 317 65 20

Deluxia Palace ve Deluxia Suites projelerinde 850 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 35.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	850	.-M ²	35.000	.-TL	41	.-TL/M ² /AY
----------------	-----	------------------	--------	------	----	-------------------------

*** TURYAP ÜSKÜDAR TEMSİLCİLİĞİ**

Tel 0 216 530 02 01

Batı Ataşehirde Belediyeye yakın konumda olduğu beyan edilen zemin 316 m², odrum 394 m² ve 150 m² ön bahçe kullanımı bulunan dükkan için 35.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	710	.-M ²	35.000	.-TL	49	.-TL/M ² /AY
----------------	-----	------------------	--------	------	----	-------------------------

*** DOĞUŞ GRUP**

Tel 0 533 307 02 82

Ata Bloklarında Migros'a yakın olduğu beyan edilen 110 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 10.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	110	.-M ²	10.000	.-TL	91	.-TL/M ² /AY
----------------	-----	------------------	--------	------	----	-------------------------

*** RE/MAX ABC**

Tel 0 216 688 71 70

Andromeda Gold'da cafe-restauranta uygun olduğu beyan edilen, 82 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 13.500.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Dükkanın 150 m² açık alan kullanımı mevcuttur.

KİRALIK	82	.-M ²	13.500	.-TL	165	.-TL/M ² /AY
----------------	----	------------------	--------	------	-----	-------------------------

*** TEMPO EMLAK**

Tel 0 216 464 16 16

Varyap Meridian'da 80 m² ön kullanımlı, 160 m² düz giriş olarak pazarlanan dükkan için 34.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	160	.-M ²	34.000	.-TL	213	.-TL/M ² /AY
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	-------------------------

*** HÜRYAP EMLAK**

Tel 0 216 456 97 97

Andromeda Gold'da 1300 m² kapalı alanlı ve 700 m² açık alanlı market, restaurant gibi kullanımlara uygun olduğu beyan edilen dükkan için 55.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1300	.-M ²	55.000	.-TL	42	.-TL/M ² /AY
----------------	------	------------------	--------	------	----	-------------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

* Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 9.000.000.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır. Alıcı kurumun ve bölgenin özellikleri nedeniyle piyasa değerinin üzerinde gerçekleşmiş bir satış olduğu düşünülmektedir. (9.000-TL/m²)

* Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461.73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.(m² bedeli 3.889 TL/m²)

*Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384.47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.(m² bedeli 3.889 TL/m²)

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 5.905,94 m² alanlı parsel 2009 yılında 20.626.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.490 TL/m²)

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 17.193.84 m² alanlı parsel 2009 yılında 53.631.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.120 TL/m²)

* 2012 tarihinde Vakıfbank Çengelköy Üsküdar Nato Yolu üzerindeki 6.523 m² arsa üzerinde 24.800 m² kapalı alanı bulunan Maxi City AVM 52.000.000.-TL bedel ile satışa çıkartmıştır. (2.096.-TL/m²)

* İstanbul, Bakırköy ilçe sınırları içerisinde yer alan 100.000 m² kapalı alanlı 25.000 m² kiralanabilir alanı bulunan Carrousel AVM için 2013 yılında 450.000.000-USD istenmekte olduğu bilsi edinilmiştir. Üç sene önce Carrousele 200.000.000-USD teklif edilmiştir.

* İstanbul, Şişli ilçe sınırları içerisinde yer alan 68.780 m² ruhsat alanlı, 48.000 m² kiralanabilir alanlı Profilo AVM 150.000.000.-USD bedel ile satılmak istendiği bilinmektedir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (C BLOK 3 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (satılık dük. 1)	EMSAL (satılık dük. 4)	EMSAL (satılık dük. 5)
SATIŞ FİYATI		5.720.000	6.160.000	15.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	170,54	210	240	1.000
BİRİM M ² DEĞERİ		27.238	25.667	15.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.300	19.067	17.967	18.000

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok-3 numaralı bağımsız bölüm için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup birim değeri 18.300.-TL/m² olarak bulunmuştur. Diğer bağımsız bölümlere değer takdiri yapılırken C blok 3 numaralı bağımsız bölüm nirengi olarak kullanılmıştır. Hesaplanan değer tahsisli alanlar hariç brüt alan üzerinden takdir edilen değerdir. Dükkanlar arasında şerefiyelendirme çalışması yapılmış, AVM konsepti, cadde ve sokak cepheleri irdelenerek her bir bağımsız bölüm için brüt alan üzerinden değer belirlenmiştir. Bu değer üzerine varsa tahsis edilmiş kapalı alanlar ve açık kullanım alanlarına ilişkin değer ilaveleri yine şerefiyeleri oranında ilave edilmiştir.

Otopark nitelikli bağımsız bölümler için inşaa etme maliyeti göz önünde bulundurulmuş olup birim m² değeri olarak 350.-TL/m² değer öngörülmüştür.

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (C BLOK 3 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (kiralık dük. 3)	EMSAL (kiralık dük. 4)	EMSAL (kiralık dük. 5)
KİRA FİYATI		10.000	13.500	34.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	170,54	110	82	160
BİRİM M ² DEĞERİ		91	165	213
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	-10%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		22%	2%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	144	111	168	152

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok-3 numaralı bağımsız bölüm kira birim değeri tespiti için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, kira birim değeri 144.-TL/m²/ay olarak bulunmuştur. Diğer bağımsız bölümlere değer takdir edilirken C blok 3 numaralı bağımsız bölüm nirengi olarak kullanılmıştır. Belirlenmiş kira değeri kapalı tahsis alanları dahil toplam kapalı kullanım alanı üzerinden takdir edilmiş kira değeridir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, 76 adet bağımsız bölümden 43 adedi değerlemeye konu edilmiştir. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Nakit akışı yöntemi kullanılırken taşınmazlara ait mimari projeden ve yönetim planından elde edilen veriler dikkate alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan Bulvar 216 projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemeye konu AVM bölümü 2 adet özel otopark olmak üzere toplam 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Nakit akışları hazırlanırken AVM'nin bir bütün olarak kiralanacağı öngörülmüştür. Tabloda fonksiyonlara göre kiralanabilir alanlar ayrı ayrı gösterilmiştir.

Bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları mimari proje üzerinden hesaplanmıştır. Tabloda kiralanabilir alan olarak bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları ve bağımsız bölümlere yönetim planı ile tahsis edilmiş kapalı kullanım alanlarının toplam alanı belirtilmiştir. Tahsisli teras alanları kiralanabilir alana dahil edilmemiş olup, dükkan ortalama kira birim değeri bu alanların kullanımı gözetilerek belirlenmiştir. Dükkanların alan, konum vb. nedenlerde dolayı kira birim değerleri değişiklik göstermekte olup, ortalama 99,85.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Teras alanları ayrıca belirtilmiş kapalı alanların %40'ı oranında hesaplanarak 39,94.-TL/m² olarak alınmıştır.

Otopark alanları katı, konumu ve alanı gözönünde bulundurularak ortalama 4,00.-TL/m² birim değerden kiralanabilir olarak öngörülmüştür.

Diğer gelirlerin ilk dönem toplam kira gelirlerinin %5'i olacağı kabul edilmiştir. Diğer gelirler içerisinde kiosk, stand, ATM vb. fonksiyonları değerlendirilmiştir.

Daha önce yapılan çalışmalar ve benzer örneklerde bir AVM'de yönetim ve işletme giderlerinin toplam gelirlerin yaklaşık %4'ü oranında olduğu, AVM'nin inşaat alanı, sigorta değeri, müşteri potansiyeli, konumu, hitap ettiği gelir seviyesi vb. durumlarına göre bu oranın değiştiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı avm konsepti için oluşması beklenen yönetim ve işletme gideri, kira gelirlerinin %4'ü olarak kabul edilmiştir. Ek.3 INA Tablosu'nda tarafınıza sunulmuştur.

Taşınmazlar için yatırım süreci 10 yıl olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların tapuda tescil edilen niteliklerine uygun şekilde kullanılmalarının en etkin ve verimli kullanımları olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;**
* 43 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri;

142.748.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**
* 43 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri;
171.804.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmazlar için uzun vadeli kira sözleşmeleri yapılmış olması ve AVM'nin hali hazırda açılmış olması nedeniyle Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi'nin daha gerçekçi sonuçlar vereceği kanaati oluşmuş olup sonuç kısmında Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, toplam 76 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar AVM konseptini oluşturan 43 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takdir edilen mevcut durum değerleri ve kira değerleri ***Ek-4 Bağımsız Bölüm Değer Tablosu*** nde belirtilmiştir.

6.5.2 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.4 - Kira Değeri Analizi

Araştırmalara göre İstanbul'da konumuna ve niteliğine göre AVM kira birim değeri farklılık göstermektedir. Yapılan gözlemler ve incelemeler doğrultusunda genel olarak bir AVM'de taban kiralama rakamının 20.-USD/m²'nin altına düşmemesi gerektiği kanaati oluşmuştur. Bazı AVM kira ortalama değerleri şu şekildedir.

AVM	Ortalama Kira Birim	Ek Bilgi
İstinye Park AVM	90 - 110.-EURO	Kira birim değerlerinin 50.-EURO ila 200.-EURO aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.
Capacity AVM	80 - 100 USD	FoodCourt katında kira birim değeri 150.-USD ila 250.-USD aralığında, tekstil mağazalarında 90.-USD ila 115.-USD aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.
Cevahir AVM	40.-EURO	
Akmerkez AVM	75 - 90 USD	Kira birim değerlerinin 80.-USD ila 100.-USD aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.
Profilo AVM	20 - 25 USD	
Gebze Center AVM	20 - 25 USD	

Rapora konu Bulvar 216 AVM incelendiğinde kira değerlerinin ortalama 70 - 80 \$/m² civarında olabileceği görüşü oluşmuştur. Dükkanların konumlarına, kullanım alanlarına ve fonksiyonlarına göre kira birim değerleri değişiklik göstermektedir. Fatfood katında bu rakamlar 100 \$/m² civarında olabilecekken, büyük alanlı dükkanlarda 25 \$/m² dolaylarında seyredeceği öngörülmüştür. Orta büyüklükteki mağazalarda ise kira birim değerlerinin 40 ila 75 \$/m² olabileceği öngörülmektedir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-4 Bağımsız Bölüm Değer Tablosu-Kira Değer Tespiti'ndeki listede belirtilmiştir.

Yapılan araştırma ve incelemeler ışığında, rapora konu 43 adet bağımsız bölümün toplam aylık kira geliri;

996.800-TL/ay olarak takdir edilmiştir.

6.5.5 - 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 "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak 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;

43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
171.804.493	74.053.661	60.494.540	202.729.301

kıymet takdir edilmiştir.

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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.