

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE;
3394 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
BULVAR 216 AVİM' DE YER ALAN -9.KOTTAKI
B09 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ
İTİBARI İLE TAMAMLANIP SİNEMA SALONU OLARAK
FAALİYET GEÇMİŞ OLMASI ÖNGÖRÜSÜNE İLİŞKİN**

KİRA DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.01.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.01.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.01.2016
RAPOR TARİHİ	28.01.2016
RAPOR NO	OZGY-1601001
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BULVAR 216 AVM' DE YER ALAN -9.KOTTAKİ B09 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANIP SİNEMA SALONU OLARAK FAALİYET GEÇMİŞ OLMASI ÖNGÖRÜSÜNE İLİŞKİN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	BARBAROS MAH. ATAŞEHİR BULVARI GELİNCİK SOK. NO:4 BULVAR 216 AVM & OFİS BATI ATAŞEHİR / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Belgesi
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Yapı Kullanma İzin Belgesi
Ek 6 - Yönetim Planı (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 Bulvar 216 AVM' de yer alan -9.kottaki B09 nolu bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarıyla tamamlanıp sinema salonu olarak faaliyet geçmiş olması öngörüsüne ilişkin aylık 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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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, Bulvar 216 AVM' de yer alan -9.kottaki B09 nolu bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarıyla tamamlanıp sinema salonu olarak faaliyet geçmiş olması öngörüsüne ilişkin aylık kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 28.01.2016 tarih ve OZGY-1601001 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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 taşınmazın da içerisinde bulunduğu ana gayrimenkul içerisinde bulunan 43 adet bağımsız bölüm için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. 43 adet taşınmazın tamamı için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	OZGY-1407001	OZGY-1410001	OZGY-1510001
Rapor Tarihi	09.10.2014	31.12.2014	23.12.2015
Rapor Konusu	BULVAR 216 PROJESİNDE 43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (proje)	BULVAR 216 PROJESİNDE 43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (Bina)	BULVAR 216 PROJESİNDE 43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (Bina)
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK - Eren KURT	Serdar ETİK - Eren KURT	Metin Evlek - Berrin KURTULUŞ SEVER
Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	119.750.000	171.804.493	223.893.467

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 : 5.873,50 m²
Vasfı : A BLOK 6 KAT, B BLOK 2 KAT, C BLOK 8 KATTAN OLUŞAN
BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : B
Bağ. Böl. No : 9
Niteliği : DÜKKAN
Kat No : BODRUM
Arsa Payı : 400/10000
Sahibi : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 11894
Cilt No : 481
Sayfa No : 47539
Tapu Tarihi : 20.06.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Değerlemeye konu B blok 9 numaralı bağımsız bölüme ait mülkiyet bilgileri 18.01.2016 tarihinde edinilen takbis belgesinden edinilmiştir. Taşınmaz üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı bir şerh bulunmamaktadır.

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 taşınmazın 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 İş (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 İş (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 bölüm 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

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.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık bilgiler incelendiğinde; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 3394 ada 1 parsel 08.06.2012 tarih ve 10624 yevmiye ile, Küçükbakkalköy 3391 ada 10 parsel (10 m²) ve Küçükbakkalköy 3391 ada 9 parselin (5.863,50 m²) imar uygulaması işleminden sonra oluşmuştur.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazın 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.

Taşınmaz için alınmış son ruhsat tarihi 13.05.2014'tür. 33 adet ofis, 41 adet dükkan olmak üzere toplam 74 bağımsız bölüm için tadilat ruhsatı alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu poje için alınmış olan ruhsat / yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın genel olarak alanının projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup, içerisinde iç mekan düzenlemelerine ilişkin çalışmaların devam ettiği gözlemlenmiştir.

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. Tekstil Kent Cad. Tekstil Kent Ticaret Merkezi A10 Blok No:36 Esenler/İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Taşınmaza ait 25.03.2014 tasdik tarihli mimari proje Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz Ataşehir 3394 ada 1 parsel üzerinde bulunan Bulvar 216 isimli projede yer alan B blok 9 nolu bağımsız bölümdür. Bulvar 216 projesi Batı Ataşehir bölgesinde AVM + Ofis konsepti ile geliştirilen bir projedir. Nitelikli bir proje olup, lüks markaların tercih ettiği bir AVM konseptidir.

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 mülkiyeti 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.

Taşınmaza 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 sunulmuştur. Aşağıdaki tabloda bağımsız bölümlerinde kullanımına tahsis edilen net kullanım alanlarının toplamı belirtilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde oldukça merkezi bir konumda bulunan yapı içerisinde yer almaktadır. Ana yapı nitelikli sitelerin bulunduğu bölgede, köşe parsel üzerinde konumludur. 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 taşınmaz 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 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu B blok 9 numaralı bağımsız bölüm -9.00 kotunda yer almaktadır. Projesine göre net kullanım alanı 853,36 m² brüt kullanım alanı 898,93 m²'dir. Ayrıca 207,96 m² kapalı tahsis alanı bulunmaktadır. Toplam kapalı alanı 1.106,89 m²'dir. Bulvar cephesinden binaya bakıldığında -9.00 kotunda (bodrum katında) sağdan 2. dükkan olarak görülmektedir.

Blok	Bağ.Böl .No	Katı	Niteliği	Toplam Net Alanı	Toplam Brüt Alanı	Tahsisli Toplam Alan (Net)	Toplam Kapalı Kullanım Alanı
B	9	BODRUM KAT	DÜKKAN	853,36 m ²	898,93 m ²	207,96 m ²	1.106,89 m ²

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda boş olup, sinema olarak tasarlanmak üzere içerisinde düzenleme çalışmaları devam etmektedir. Zeminler betondur. İçerisinde çelik konstrüksiyonlar ile sinema odalarının bölmelerinin yapılmaya başlandığı gözlemlenmiştir.

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) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 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 İlçeleri 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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İlçenin Toplam Nüfusu 408.986 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 görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdürdüğü, 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.

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 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması 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.
- * Taşınmazın kullanım alanı geniş olup, Bulvar cephesinden giriş sağlanmaktadır.

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 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;

- Bulvar 216 AVM' de yer alan -9.kottaki B09 nolu bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarıyla tamamlanıp sinema salonu olarak faaliyet geçmişi olması öngörüsüne ilişkin aylık kira değerinin belirlenmesinde
- . Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

* SU EMLAK

Tel 0 544 749 99 96

Bakırköy Zeytinlik de 700 koltuklu, 2 fuaye alanlı, 16 metre tavan yüksekliği bulunan sinema & tiyatro salonu kiralıktır. Toplam 2.200 m² olarak pazarlanan taşınmaz için 27.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir. Emsal taşınmaz eski bir yapı olup, konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır.

KİRALIK	2200	.-M ²	27.000	.-TL	12	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

* COLDWELL BANKER EXTRA

Tel 0 532 237 28 47

Şişli, Pangaaltı, Feriköy'de pasaj içinde bulunan Haldun Dormen sahnesi 560 kişi kapasitelidir. 1957 yılında yapılmış olan 1.600 m²'lik taşınmaz için 30.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	1600	.-M ²	30.000	.-TL	19	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

* REMAX ABC

Tel 0 216 688 71 70

Ataşehir Kozyatağı'nda Metro çıkışına yakın konumlu olarak beyan edilen 1.298 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis katı için 33.700.-EURO/ay (~112.000.-TL). istenilmektedir. Emsal taşınmaz yeni inşa edilmiş plazada üst katlarda ofistir.

KİRALIK	1298	.-M ²	112.000	.-TL	86	.-TL/M ² /AY
----------------	------	------------------	---------	------	----	-------------------------

* T-MAX ROYAL ESTATE

Tel 0 505 556 89 74

Ataşehir Merkezde Hastaneler Bölgesine yakın olarak beyan edilen 1.230 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis katı için 17.000.-USD/ay (~51.850.-TL) istenilmektedir. Emsal taşınmaz yeni plazada üst katlarda ofis katıdır.

KİRALIK	1230	.-M ²	51.850	.-TL	42	.-TL/M ² /AY
----------------	------	------------------	--------	------	----	-------------------------

*** TURYAP ÜSKÜDAR**

Tel 0 216 530 01 02

Ataşehir Kozyatağı kesişiminde TEM otoyoluna yakın olduğu beyan edilen 1.200 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan plaza katı için 32.750.-USD/ay (~100.000.-TL) kira bedeli istenilmektedir. Emsal taşınmaz yeni plazada üst katlarda ofis katıdır.

KİRALIK	1200	.-M ²	100.000	.-TL	83	.-TL/M ² /AY
---------	------	------------------	---------	------	----	-------------------------

*** SİBEL VURTOK GM DANIŞMANLIK**

Tel 0 216 445 39 39

Kozyatağında E-5 üzerinde olduğu beyan edilen yakalı 10 yıllık binada yer alan 1.000 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan plaza katı için 45.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	1000	.-M ²	45.000	.-TL	45	.-TL/M ² /AY
---------	------	------------------	--------	------	----	-------------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

Kadıköy Belediyesi Caddebostan Kültür Merkezi içinde bulunan 8 adet Sinema salonu 2886 sayılı Yasanın 36. maddesi uyarınca 8 yıllığına kiraya vermek için, 03.11.2015 tarihinde ihale düzenlemiştir. 8 adet sinema salonu için, aylık muhammen bedel olarak 195.000,00 TL+KDV olarak belirlenmiştir. (19.000 metrekairelik alana inşa edilen Caddebostan Kültür Merkezi (CKM), tiyatro, konferans, sinema ve sergi salonlarıyla aynı anda 3.000 kişiyi konuk edecek şekilde planlanmıştır. Kültür merkezinin bünyesinde barındırdığı 8 sinema salonu, kitap evi, restoran, spor salonu, butik sanat kütüphanesi, sanat galerisi, 2 adet fuaye sergi alanı, 2 adet 125 kişilik ve 1 adet 656 kişilik çok amaçlı salonuyla kültür merkezi özelliği taşımaktadır.)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz Ataşehir Bulvar 216 projesinde, B blokta bodrum katta yer alan dükkan nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın AVM konsepti içerisinde yer alması ve sinema olarak kullanılacak taşınmaz olarak değerlendirilmesi bakımından emsallerde belirtilen taşınmazlardan farklılık göstermektedir. Emsal taşınmazlardan 1 ve 2 numara pasaj içinde yer alan eski tiyatro ve sinema salonlarıdır. İnşaat kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça kötü durumdadır. Diğer emsaller ise plazalarda yer alan, kullanım alanı olarak değerlemesi yapılan taşınmaza benzerlik gösteren taşınmazlar olmakla birlikte bu taşınmazların da kullanım fonksiyonu değerlendirilen taşınmazın öngörülen fonksiyonundan farklı olarak ofis kullanımlıdır.

Ayrıca bazı AVM lerdeki sinema salonlarının kira bedelleri, kapasiteleri, sözleşme koşulları gibi bilgilere ulaşılmış ancak gizlilik ilkesi nedeni ile bu bilgilere raporda yer verilmemiştir. Yapılan incelemeler, geçmiş dönemlerde yapılmış olan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkul sektörüne ilişkin hazırlanmış raporlar, araştırmalar gibi değişik bilgiler ve kaynaklar incelendiğinde, merkezi konumda yer alan, doluluk oranı yüksek AVM lerde sinema salonları için ortalama kira birim değerlerinin 40.-TL/m²-50.-TL/m² aralığında, konum olarak merkeze daha uzak, tercih edilirliliği düşük AVM lerde ise sinema salonları için ortalama kira birim değerlerinin 12.-TL/m²-20.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Ayrıca sözleşmelerin kira+ciro yüzdesi olarak yapılmakta olduğu, ciro oranının ise %10 ila %15 civarında değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir.

Taşınmaz için ciro hariç sabit kira değeri öngörülürken ciro oranı dikkate alınmamıştır. Ancak, AVM ' lerde yer alan sinema salonlarında sözleşmelerin sabit kira + ciro üzerinden olması dikkate alınarak toplam aylık kira değeri belirtilirken bu husus dikkate alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu AVM ve bu AVM içerisindeki konumu, faaliyete geçmiş olması öngörüsüne ilişkin çalışma yapılmış olması dikkate alındığında sabit kira birim m² değerinin 40.-TL/m², ciro oranının ise yaklaşık %10 olabileceği kanaatine varılmıştır. Ciro oranından oluşan gelir hesaplanırken taşınmazın sinema salonu olarak faaliyette olacağı öngörüsüne dayalı olarak hazırlanmış olan gelir/gider tablosu dikkate alınmıştır.

Birim M ² Değeri		Kapalı Kullanım Alanı		Aylık Sabit Kira Değeri
40,00 TL/m ²	x	1106,89 m ²	=	44.275,60 TL/m ² /ay
Toplam Öngörülen Aylık Gelir		Ciro Oranı		Aylık Sabit Kira Değeri
44.070,40 TL/m ²	x	10%	=	4.407,04 TL/m ² /ay
Toplam Aylık Kira Değeri			=	48.682,64 TL/m ² /ay

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazın bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması, yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması nedeniyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmaz dükkân tescilli olup mevcutta taşınmazın kullanımının sinema kullanımına dönüştürülmesi için iç mekan düzenleme çalışmaları devam etmektedir. Taşınmazın sinema olarak dizan edilmesi sonucu (tüm ekipman ve dizaynın tamamlanması) kiraya verilmesi halindeki kira bedelinin tespitinin yapılması için sinemanın işletilmesine ilişkin varsayımlarda bulunulmuş ve bu varsayımları içeren nakit akışları oluşturulmuştur.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Değerleme taşınmazın bulunduğu AVM nin özellikleri, öngörülen kullanım niteliği de dikkate alınarak risk oranı %3,50 olarak öngörülmüştür.

Risksiz Getiri Oranı + Risk Primi = %11,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın tahsisli alanı dahil toplam 1.106,89 m²'lik alanında tüm ekipmanları tamamlanmış sinema salonu dizayn edileceği kabul edilmiştir.

Özak GYO dan alınan bilgiye göre bu alan içerisinde toplam 6 salon ve 350 koltuk kapasiteli olacağı varsayılmıştır.

6 adet salondaki koltuk dağılımları tabloda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

Sinema seansları incelendiğinde her bir film için 4 ila 6 seans aralığında değiştiği görülmüş ve ortalama 5 seans olacağı kabul edilmiştir.

Üst gelir seviyesine hitap eden AVM lerdeki (Kanyon AVM, İstinyePark AVM, Akasya AVM vb.) sinema bilet ücretleri incelenmiş ve ortalama 1 adet bilet ücreti 18.-TL(KDV hariç) olarak kabul edilmiştir.

Doluluk Oranları genel kabuller ve tecrübeler doğrultusunda her bir seans için 365 gün ortalaması olarak verilmiştir.

Salon başı yıllık genel giderler (satış maliyetleri, pazarlama giderleri, vergiler (KDV, Eğlence vergisi) vs.) seans gelirinin %30'u, diğer giderler (genel işletme giderleri, personel giderleri, ortak giderler vs.) %30 ' u ve diğer gelirler (reklam, büfe gelirleri vs.) %10 olarak öngörülmüştür. Bu varsayımlara bağlı olarak sinemanın 1 yıllık net gelirine ulaşılmıştır.

Taşınmaz için 10 yıllık nakit akışı tablosu düzenlenmiş, 10 yıl sonra taşınmazın satılması sonucu net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Net gelir artış oranı %5 olarak öngörülmüştür. (Kira artış oranları döviz bazında %2-3 aralığında artmakta olup, gelirlerin aynı oranda artacağı varsayılmıştır)

Kapitalizasyon Oranı %8,5 kabul edilmiştir.

Bulunan bugünkü aylık kira geliri üzerine , aylık net gelirin %10' u oranında ciro payı eklenerek toplam aylık gelire ulaşılmıştır.

Tüm bu kabuller sonucu taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla tamamlanıp sinema salonu olarak faaliyete geçmiş olması öngörüsüne istinaden bugünkü aylık sabit kira ve aylık toplam gelirine ulaşılmıştır.

İndirgeme oranı %11,50 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.

BULVAR 216 SİNEMA		Salon 1	Salon 2	Salon 3	Salon 4	Salon 5	Salon 6
KAPASİTE (Kişi)		55	55	60	60	60	60
Salon Doluluk Oranı 1. Seans	7%	3,85	3,85	4,2	4,2	4,2	4,2
Salon Doluluk Oranı 2. Seans	10%	5,5	5,5	6	6	6	6
Salon Doluluk Oranı 3. Seans	20%	11	11	12	12	12	12
Salon Doluluk Oranı 4. Seans	15%	8,25	8,25	9	9	9	9
Salon Doluluk Oranı 5. Seans	10%	5,5	5,5	6	6	6	6
Günlük Toplam İzleyici Sayısı		34,1	34,1	37,2	37,2	37,2	37,2
Salon Başı Ortalama Yıllık İzleyici Kapasitesi (Kişi)		12.447	12.447	13.578	13.578	13.578	13.578
Kişi Başı Ortalama Ücret (TL)	12						
Salon Başı Yıllık Brüt Gelirleri (TL)		149.358	149.358	162.936	162.936	162.936	162.936
Salon Başı Yıllık Genel Giderler (TL)	30%	44.807	44.807	48.881	48.881	48.881	48.881
Salon Başı Yıllık Diğer Giderler (TL)	30%	44.807	44.807	48.881	48.881	48.881	48.881
Salon Başı Yıllık Diğer Gelirler (TL)	10%	14.936	14.936	16.294	16.294	16.294	16.294
Salon Başı Yıllık Net Gelir (TL)		74.679	74.679	81.468	81.468	81.468	81.468
Toplam Yıllık Net Gelir (TL)		475.230,00					

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

Yıllık Toplam Net Gelir	475.230,00 TL										
Yıllık Gelir Artış Oranı	5,0%										
Kapitalizasyon Oranı	8,5%										
YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
GELİRLER (TL)											
Yıllık Net İşletme Geliri (TL)	475.230,00	498.991,50	523.941,08	550.138,13	577.645,04	606.527,29	636.853,65	668.696,33	702.131,15	737.237,71	
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)											8.673.385
TOPLAM GELİRLER (TL)	475.230	498.992	523.941	550.138	577.645	606.527	636.854	668.696	702.131	9.410.623	
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)	475.230	498.992	523.941	550.138	577.645	606.527	636.854	668.696	702.131	9.410.623	
DEĞERLEME TABLOSU											
İndirgeme Oranı (%)	11,50%										
Net Bugünkü Değer (TL)	6.221.703										
Kap. Oranı	8,5%										
Yıllık Gelir	528.844,75 TL										
Aylık Gelir	44.070,40 TL										
Ciro Oranı	10,0%										
Aylık Cirodan Gelen Gelir	4.407,04 TL										
Toplam Aylık Gelir	48.477,44 TL										

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumuna ve tesciline göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla tamamlanıp sinema salonu olarak faaliyet geçmiş olması öngörüsüne ilişkin yakın konumunda emsal teşkil edecek birebir benzer bir taşınmazın bulunmamasına karşın, bazı AVM lerdeki sinema salonlarının kira bedelleri, kapasiteleri, sözleşme koşulları gibi bilgilere ulaşılmış ve bu bilgiler ışığında emsal yönteminden kira değeri öngörülmüş, cirodan gelen payla birlikte ise toplam gelire ulaşılmıştır. Gelir Yönteminde de yine sinemalara ilişkin veriler incelenmiş ve bu veriler de dikkate alınarak varsayımlara dayalı nakit akışı tablosu düzenlenmiştir. Her iki yöntem sonucunda bulunan değer taşınmazın öngörülen fonksiyonu dikkate alınarak uyumlaştırma yoluna gidilmiş ve sonuç bölümünde bu değer tahmin edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK KİRA DEĞERİ	48.682,64 TL
---	---------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;

1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK KİRA DEĞERİ	48.477,44 TL
---	---------------------

■ Uyumlaştırılmış Değer

1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	48.500,00 TL
1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK KİRA DEĞERİ (.-USD)	\$16.252,26

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz B blok 9 numaralı bağımsız bölüm olup, bu bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarıyla tamamlanıp sinema salonu olarak faaliyet geçmiş olması öngörüsüne ilişkin aylık kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Bu öngörüye ilişkin çalışma yapılmış olup, müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

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 Gereklerin 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. Değerleme konusu 3394 ada 1 parsel, B blok 9 numaralı bağımsız bölüm yapı kullanma izin belgesine sahip ve kat mülkiyeti kurulmuş ana gayrimenkul içerisinde yer almaktadır. Tapu sicilinde bağımsız bölüm niteliği "dükkan" olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın sinema salonu olarak kullanıma dönüştürülmesi halinde 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." bendine istinaden değerlendirme konusu taşınmazın tapu tescilindeki niteliğinin mevcut kullanımına uygun hale getirilmesi önerilmektedir.

6.5.4 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmaz B blokta bodrum katta yer alan dükkan nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz sinema salonu olarak dizayn edilmekte olup, içerisinde bu kullanımın oluşturulmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir. Taşınmazın sinema salonu olarak dizayn edilmesi sonrası kiraya verileceği varsayılarak kira değeri ve gelir analizi yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda taşınmazın öngörülen sinema salonu kullanımına dönüştürülmesine ilişkin bire bir emsal teşkil edecek bir taşınmaza rastlanmamıştır. AVM içerisinde yer alan sinemalar genel olarak gizlilik koşulları altında sözleşmelerle büyük firmalar (Cinemaximum, Cine pink vb.) tarafından kiralanmaktadır. Bazı AVM lerdeki sinemalara ait kiralama koşulları, salon özellikleri, kira bedelleri gibi bilgilere ulaşılmış ancak gizlilik ilkesi nedeni ile bu bilgilere raporda yer verilmemiştir. Yapılan incelemeler, geçmiş dönemlerde yapılmış olan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkul sektörüne ilişkin hazırlanmış raporlar, araştırmalar gibi değişik bilgiler ve kaynaklar incelendiğinde, merkezi konumda yer alan, doluluk oranı yüksek AVM lerde sinema salonları için ortalama kira birim değerlerinin 40.-TL/m²-50.-TL/m² aralığında, konum olarak merkeze daha uzak, tercih edilirliliği düşük AVM lerde ise sinema salonları için ortalama kira birim değerlerinin 12.-TL/m²-20.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Ayrıca sözleşmelerin kira+ciro yüzdesi olarak yapılmakta olduğu, ciro oranının ise %10 ila %15 civarında değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiştir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.5.5 - 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların 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 Bulvar 216 AVM' de yer alan -9.kottaki B09 nolu bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanıp sinema salonu olarak faaliyet geçmişi olması öngörüsüne ilişkin aylık kira değerinin;

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
48.500	16.252	14.906	57.230

(KırksekizbinbeşyüzTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

1 USD = 2,9842 .-TL 28.01.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,2537 .-TL 28.01.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

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.