



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BULVAR 2016 AVM SİNEMA
2017/ÖZAKGYO/003

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 03 Nisan 2017 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 07 Nisan 2017
Rapor Tarihi	: 11 Nisan 2017
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2017/ÖZAKGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Türü	: Aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, Mor Zambak Sokak, Bulvar 216 AVM & Ofis, No: 9, B Blok, 9 no'lu bağımsız bölüm, Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1B pafta, 3394 adada kayıtlı 5.873,50 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde bulunan B Blok bünyesindeki 9 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Kiracısı tarafından sinema olarak işletilmektedir.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmakta olup, devrine, portföye alınmasına ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Sinema

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Aylık Pazar Kira Değeri
Pazar Yaklaşımı	55.350,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	55.350,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	8
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
4.3.3.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ	11
5.3.	TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	11
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	14
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	16
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	16
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	17
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	17
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	18
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	18
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ.....	18
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	19
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	19
10. BÖLÜM	SONUÇ	20

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, Mor Zambak Sokak, Bulvar 216 AVM & Ofis, No: 9, B Blok, 9 no'lu bağımsız bölüm, Ataşehir / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 03 Nisan 2017 tarih ve 003 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 07 Nisan 2017
RAPORUN TARİHİ	: 11 Nisan 2017
RAPORUN NUMARASI	: 2017/ÖZAKGYO/003
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve 01.02.2017 tarih Seri III- 62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No: 7, Daire: 18, Başakşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
FAKS NO	: +90 (212) 486 02 51
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 250.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 300.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar: Mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dahil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
- Değerleme raporundaki değer esası; serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ataşehir
MAHALLESİ	: Küçükbakkalköy
PAFTA NO	: G22A03A1B
ADA NO	: 3394
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: A Blok 6 kat, B Blok 2 kat, C Blok 8 kattan oluşan betonarme bina ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 5.873,50 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	: Dükkan
ARSA PAYI	: 400/10000
KAT NO	: Bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 9
YEVMIYE NO	: 20713
CİLT NO	: 481
SAYFA NO	: 47539
TAPU TARİHİ	: 03.11.2014

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesi ile değerlendirme tarihi itibari ile Eyüp Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

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

Serhler Bölümü:

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

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan yönetim planı, kat mülkiyeti ve kira sözleşmesi serhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Ataşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan 13.05.2014 tarih ve 2014-4762 sayılı kat irtifakına esas mimari projeye göre; değerlemeye konu B Blok, 9 no'lu bağımsız bölüm; net 853,36 m², brüt 898,93 m² kullanım alanına sahip olup, kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden farklı olduğu görülmüştür. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu tür basit imalatlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak bu imalatlar sadece taşınmazı kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir. Ayrıca bağımsız bölümün bitişiğinde bulunan 207,96 m²'lik teknik alan tapu siciline tescil edilen yönetim planı ile değerlemeye konu bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilmiştir. Buna göre değerlemede; taşınmazın kiralamaya esas eklentili brüt alanı olan 1.106,89 m²'lik alan dikkate alınmıştır.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 24.11.2016 tarihli imar durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın konumlandığı 3394 ada, 1 no'lu parselin; 14.08.2009 tarihli (en son 13.03.2012 revize tarihli) 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı paftasında "**Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 1,25
- **Bina yüksekliği (H_{max}):** 18,50 m.

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

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Ataşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 3394 ada, 1 no'lu parselde ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazın konumlandığı B Blok'a ait 28.12.2012 tarih ve C:12 S: 45-1 sayılı yeni yapı ruhsatı, 02.04.2013 tarih ve C:04 S:08-1 sayılı tadilat ruhsatı, 13.05.2014 tarih ve C:8 S:29-1 sayılı tadilat ruhsatı ve 22.10.2014 tarih ve 14-571 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- 22.10.2014 tarih ve 14-571 sayılı yapı kullanma izin belgesine sahip B Blok'un 9 no'lu bağımsız bölümün sinema salonuna çevrilmesine dair düzenlenmiş 24.01.2017 tarih ve C: 01 S:36 sayılı tadilat ruhsatı ve 01.02.2017 tarih ve C: 02 S: 02 sayılı yenileme ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz ve konumlandığı yapı için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkulün yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanan değerleme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, Mor Zambak Sokak üzerinde 9 kapı numaralı yerde konumlu Bulvar 216 AVM ve Ofis Kompleksi'nin B Blok bünyesinde bulunan bodrum kattaki 9 no'lu bağımsız bölümdür.

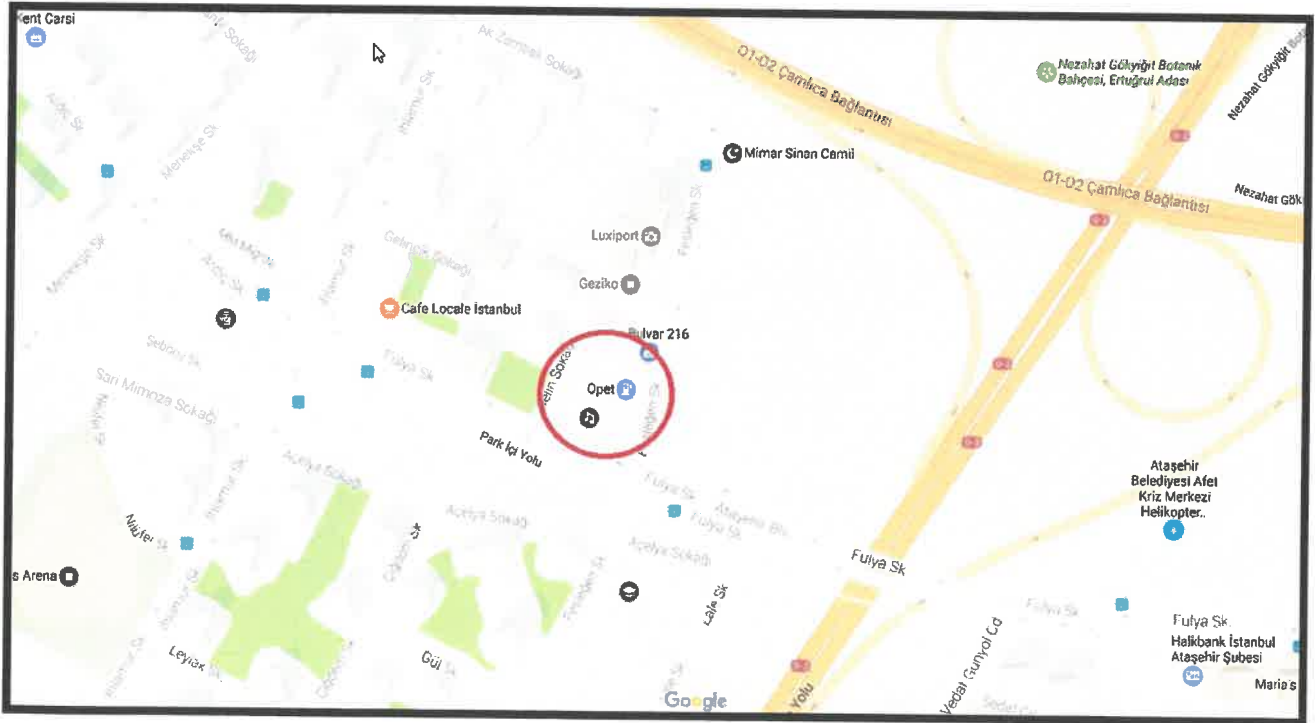
Değerlemeye konu bağımsız bölüm kiracısı tarafından sinema olarak işletilmektedir.

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

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

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

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



5.2. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

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

5.3. TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	~ 4
KAT ADEDİ	A Blok: 7 (bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı) B Blok: 2 (bodrum ve zemin kat) C Blok: 8 (6 bodrum, zemin ve normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	46.145 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (3 adet 725 KWA kapasiteli)
TRAFO	Mevcut (2 adet 1.600 KWA kapasiteli)
PARATONER	Mevcut (faraday Kafesi)
ISITMA-SOĞUTMA	Merkezi klima sistemi mevcut (VRF-VRV-HRV sistemleri)
ASANSÖR	6 adet yolcu, 2 adet yük ve 1 adet panoramik asansör mevcut
YÜRÜYEN MERDİVEN	1. bodrum kat ile 1. çarşı katı arasında her katta iniş çıkış olmak üzere toplam 4 adet
SU-KANALİZASYON	Şebeke (Ayrıca atık yağ depolama sistemleri mevcut)
SU DEPOSU	Mevcut (500 ton kullanma suyu deposu, 500 ton yangın suyu deposu)
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut (Otomasyon dahilinde 124 adet kamera)
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı detektörleri mevcut (acil anons sistemi, doğalgaz kesme sistemi ve deprem sensörü)
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	6 adet mevcut
DIŞ CEPHESİ	Traverten ve prekast beton
ÇATI	Atrium kısmının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri camdır
OTOPARK	Kapalı otopark alanları mevcuttur.
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmaz satılabilir/kiralanabilir özelliğine sahiptir.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmaz; -9.00 kotunda konumludur.
- Kat irtifakına esas mimari projesine göre net kullanım alanı 853,36 m², brüt kullanım alanı ise 898,93 m²'dir. Ayrıca bağımsız bölümün bitişiğinde bulunan 207,96 m²'lik teknik alan tapu siciline tescil edilen yönetim planı ile değerlemeye konu bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilmiştir. Buna göre değerlemede; taşınmazın kiralamaya esas eklentili brüt alanı olan 1.106,89 m²'lik alan dikkate alınmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaz; Ataşehir Bulvarı cephesinden binaya bakıldığında bodrum katta ve sağdan 2. dükkan olarak konumludur.
- Rapora konu taşınmaz; Bulvar 216 AVM ve Ofis Kompleksi'nin B Blok'un bodrum katında konumludur.
- Taşınmaz halihazırda kiracısı tarafından sinema olarak kullanılmaktadır.
- İç mekanlar alçıpan bölme duvarları ile bölünerek; bilet satış bölümü, koridor, fuaye alanı WC'ler, teknik hacimler ve 6 adet sinema salonu bölümleri oluşturulmuştur.
- Sinema salonlarının zeminleri; yükseltilmiş döşeme üzeri halı kaplı, duvarları; alçıpan üzeri kumaş kaplı, tavanları ise; alçıpan kaplıdır.
- Bilet satış bölümü, koridor ve fuaye alanlarının zeminleri halı kaplı, duvarları kağıt, alüminyum sac ve reflekte cam kaplı, tavanları ise plastik boyalıdır.
- Teknik hacimlerde zeminler yükseltilmiş ahşap döşeme, duvarlar ve tavanlar ise plastik boyalıdır.
- WC'lerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplı, tavanları ise plastik boyalıdır.
- Tüm kapı doğramaları ahşaptan ve camdan mamuldür.

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin terklerinin yapılarak "**sinema**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu" raporuna göre; Gayrimenkul ve özelinde konut sektörüne etki eden pek çok unsur bulunmaktadır. Küresel sistemik riskler olarak, dünya ekonomisinde ve siyasetinde yaşanan gelişmeler ile birlikte farklı risk unsurları da sektörü zaman zaman etkilemektedir.

Türkiye Ekonomisi 2001 krizinden sonra alınan çok ciddi önlemler ile gerek kamu idaresi gerekse finansal kesime getirilen düzenlemeler sayesinde son 15 yılda oldukça etkileyici bir süreç geçirmiştir. Türkiye ekonomisi olası dış dalgalanmalardan kendisini korumak için 2013 yılından başlayarak makro ihtiyati önlemleri almaya başlamıştır. Bu önlemler sayesinde cari açık ve döviz kırılganlığı önlenmeye çalışılmıştır.

2016 yılında artan jeopolitik risklerin etkilediği ekonomimizde yaşanan diğer bir gelişmede 15 Temmuz darbe girişimi olmuştur. Ayrıca diğer bir gelişme risk unsurlarını fazlasıyla öne çıkaran bazı kredi derecelendirme şirketlerinin kredi notunu "yatırım yapılabilir" seviyenin altına çekmesidir. 2016 yılı son çeyreğinde ekonomik olarak toparlanma sürecine geçilmiştir.

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar da yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1.000.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet/yıl yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran %61,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarına etki eden unsurlardan biri farklı gelir ve toplumsal özelliklerin karar alıcıların tercihlerini etkilemesidir. Konut varlığı aynı zamanda "homojen" olmayan bir varlıktır. Öte yandan konutun önemli bir özelliği de temel barınma ihtiyacıdır. Doğal nüfus artışının getirdiği yeni konut ihtiyacı ile giderek küçülen ve bireyselleşen aile yapısının talebi diri tutması beklenmelidir.

Konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemek ile birlikte gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında yukarıda ifade edilen canlılığın yansıması da görülmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılsonu rakamı ise; 1.341.453 adet olarak bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir.

2016 yılında meydana gelen gelişmeler sonucu konut piyasasındaki fiyat artışları daha ölçülü olarak devam etmiş görünmektedir. Hem yatırım hem de kullanım amaçlı konut talebi devam etmekte olup 2017 yılında da satış toplamında yeni bir rekor görülme olasılığı bulunmaktadır.

Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde 2016 yılının son çeyreği ile birlikte toplamda 2 milyon kişiyi aşan ve 160 Milyar TL'yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkündür. Kredi kullanımlarında hacim artışın azalması, 2017 yılına yönelik talep daralmasını da beraberinde getirmiştir. Ancak 2017 Ocak ayı içerisinde Emlak Konut, GYODER ve KONUTDER öncülüğünde başlatılan 240 ay vadeli kampanyalar tüketicilerin geçmiş dönemlere kıyasla daha düşük maliyete katlanmaları anlamına da gelmektedir. Konut satışlarında 20 yıl vadeyle çıkmasıyla taksitlerin düşmesi, dar ve orta gelirlinin sisteme dahil edilmesi hedeflendiği bu tür çalışmaların yılın ilk çeyreğine olumlu katkı yapacağı beklenmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ATAŞEHİR İLÇESİ

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanmıştır. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena da Batı Ataşehir'de yer almaktadır.

İlçeye adını vermiş olan Ataşehir bölgesinin üzerinde yükseldiği arazi, 1912 yılında Karaman Çiftliği adı ile bilinen 6.500 dönümlük bir alanı kapsamaktaydı. Karaman Çiftliği arazisi, Cumhuriyet'in ilanından sonra Maliye hazinesine devredildi. Maliye hazinesinin 1978 yılında satışa çıkardığı araziye Tercüman gazetesinin sahibi Kemal Ilıcak ve iş adamı Alim Kantarcı satın aldılar.

1983 yılında, Ilıcak ve Kantarcı'nın Karaman Çiftliği olarak bilinen 6.500 dönümlük arazi için hazırladıkları İsotaş Yenikent isimli 50.000 konutluk proje, yerleşim merkezlerine uzak ve ütöpik olduğu gerekçesiyle talep görmedi. O yıllarda çektiği kredileri geri ödeyemeyen Ilıcak ve ortakları, ipotekli olan arazinin mülkiyet hakkını da Yapı Kredi Bankası'na bırakmış oldu. Öte yandan Maliye Hazinesi ise %21'lik payının tamamını yine bir kamu bankası olan Anadolu Bankasına devretti. 8 Ocak 1988 tarihinde Anadolu Bankası, Türkiye Emlak Kredi Bankası ile birleşti ve bankanın yeni adı "Türkiye Emlak Bankası" oldu. Banka, Yapı Kredi Bankası'nın elindeki kalan arazi hisselerinin tümünü satın alarak, Karaman Çiftliği'nin tek sahibi oldu.

1988'de açılan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yollarının bugünkü Ataşehir-Kozyatağı bölgesinden geçmesiyle bu bölge Anadolu yakasının hem prestijli bir konut bölgesi hem de tercih edilir bir iş merkezi haline geldi. Emlak Bankası o dönemdeki konut geliştirme projeleri kapsamında, ilk önce ismini "Anatepe uydu kenti" olarak belirlediği bu arazinin 1800 dönümlük kısmını Eska, Tekfen, Eltes ve Baytur isimli inşaat şirketlerine etap etap inşa ettirdi. 1993 yılında Ataşehir Konutları'nın ilk etabı satışa çıkarıldı.

1999 yılında yaşanan Marmara Depremi'nden sonra Bağdat Caddesi ve çevresinde yaşayan ve güvenli olmayan binalarda oturduklarını düşünen orta-üst gelir grubundaki insanların bir kısmı Kozyatağı-Ataşehir bölgesindeki yeni konut projelerini tercih etmeye başladılar.

2000'li yıllara girerken Alarko inşaatın da faaliyetleriyle gelişen bölgenin kontrolü TOKİ'ye devredildi. 2002 yılından sonra O-2 Otoyolu'nun batı tarafında kalan 2.800 dönümlük kısmında da Teknik Yapı, Varyap, Ağaoğlu gibi inşaat şirketlerinin uygulamasına sunan TOKİ Türk emlak sektörüne Batı Ataşehir kavramını da kazandırmış oldular.

Giderek artan nüfusa paralel olarak 1990'lı yıllardan itibaren Kadıköy İlçesi'nin D-100 karayolunun kuzeyindeki mahallelerinin ayrı bir ilçe olması gündeme gelmiştir. Ataşehir İlçesi 6 Mart 2008'de TBMM'de kabul edilen "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun"la kuruldu. Başlangıçta Erengazi olarak düşünülen ilçenin adı, halktan da gelen talepler doğrultusunda son dakikada Ataşehir olarak değiştirildi. Düzenlemeye göre Üsküdar'a bağlı üç (Örnek, Esatpaşa ve Fetih), Kadıköy'e bağlı yedi (Atatürk, Barbaros, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Küçükbakkalköy, Yenisahra), Ümraniye'ye bağlı üç, Kartal'a (Samandıra) bağlı bir mahallenin birleşmesiyle kurulan Ataşehir İlçesi'nin belediye teşkilatı 2009 yerel seçimlerinden sonra oluşturuldu.

Ataşehir sınırları içerisinde Bulvar 216, Palladium, Optimum, Brandium, Novada ve Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. Ataşehir'de Ataşehir bulvarı boyunca birçok kafe, restoran, banka, market ve başka işletmeler bulunmaktadır.

Ataşehir'de ulaşım ağı çok gelişmiştir. O-2 ve O-4 otoyollarının kesişiminde bulunan Ataşehir'den iki köprüye de ulaşım çok rahattır. Ayrıca Kadıköy'den Ataşehir'e İETT hatları yolcu taşımaktadır. Üsküdar'a karşılıklı minibüs hattı ile Taksim'e dolmuş seferleri vardır. Bir başka önemli ulaşım aracı ise ilçenin güneyinde yer alan Kadıköy-Kartal Metrosu'nun Kozyatağı durağıdır. Ataşehir'e bağlı olan Örnek ve Esatpaşa mahallerinden Kadıköy'e karşılıklı gece 01.00'e kadar minibüs vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 422.513 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK DÜKKANLAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkana ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Maltepe ilçesi, Altayçeşme Mahallesi'nde konumlu, 85 kişi kapasiteli salonu, büfesi bulunan, projeksiyon sistemi kurulu, havalandırma sistemi olan toplamda 350 m² brüt kullanım alanına sahip sinema/tiyatro salonu aylık 3.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 8,60 TL)

Gareks Emlak: 0532 223 06 85

2) Beyoğlu ilçesi, İstiklal Caddesi'ne çok yakın konumlu, 30 kişi kapasiteli salonu, ayakta 40 kişi kapasiteli büfesi bulunan, projeksiyon sistemi kurulu, havalandırma sistemi olan toplamda 120 m² brüt kullanım alanına sahip sinema/tiyatro salonu günlük 120,-TL / aylık ise 2.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı 20,85 TL)

Sahibinden: 0531 771 34 88

3) Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi'nde konumlu, içerisinde 600 kişi kapasiteli gösteri merkezi bulunan, 22 metre tavan yüksekliğine sahip 5.000 m² alanlı gösteri merkezi aylık 90.000,-USD (~ 335.000,-TL) bedelle kiralıktır.

(Aylık m² birim kira fiyatı 18,-USD / ~ 67,-TL)

4) Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi'nde konumlu, Caddebostan Kültür Merkezi bünyesinde bulunan toplam 2.880 m² alanlı 8 adet sinema salonu ve büfe bölümü; 01.12.2015 tarihinde Kadıköy Belediyesi tarafından aylık 198.000,-TL + KDV bedelle 8 yıllığına kiraya verilmiştir. Aylık kira artış oranı üfe oranı üzerinden hesaplanmakta olup, mevcut kirasının yaklaşık 210.000,-TL + KDV olduğu düşünülmektedir.

(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 72,90 TL)

Not: 10.04.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,7263 TL'dir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Alışveriş merkezi içerisinde konumlanması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri 111-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 102 Uygulama 8. maddesine göre "Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi için birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin kullanıldığı hallerde, tek bir değerleme sonucuna ulaşılabilmesi için, belirlenen değerleme sonuçları analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle uygun bir nihai değer takdiri yapılması gerekmektedir."

Taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir yaklaşımı yöntemi; gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemle taşınmazın elde edeceği kira geliri üzerinden belirli bir iskonto oranı ile pazar değeri hesaplanır. Değerlemeye konu taşınmazın aylık pazar kira değeri tespit edileceğinden; değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan aylık pazar kira değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için aylık m² birim kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitinde; alışveriş merkezi yönetimi ile görüşülmüş ve piyasadan bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında; değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanım fonksiyonu olan sinema dikkate alınarak kiralamaya esas eklentili brüt alanına göre pazar kira değeri tespiti yapılmıştır.

İstanbul genelinde bazı alışveriş merkezi bünyesinde bulunan sinema salonlarının aylık kira gelirlerine, kapasitelerine, sözleşme bilgilerine ulaşılmış olup, gizlilik ilkesi nedeni ile bu bilgilere rapor içerisinde yer verilmemiştir.

Konum itibari ile çok tercih edilen ve doluluk oranı yüksek olan alışveriş merkezlerinde yer alan sinema salonlarının m² birim kira bedelleri 40,-TL ila 60,-TL aralığında, konum itibari ile az tercih edilen ve doluluk oranı düşük olan alışveriş merkezlerinde yer alan sinema salonlarının m² birim kira bedelleri ise 15,-TL ila 30,-TL aralığında olduğu görülmüştür.

Piyasa bilgileri başlığı altında yazan emsaller ile alışveriş merkezleri bünyesinde bulunan sinema/tiyatro salonları ile gösteri merkezlerinin kira fiyatları; uzun vadeli kiralamalara, alanlarına, salon büyüklüklerine ve salon kapasitelerine göre büyük değişiklik göstermektedir. Bu fark bulunduğu bölgeye ve bulunduğu alışveriş merkezine göre de büyük değişiklik göstermekte olup, ayrıca kullanım alanı ve salon sayısına göre de değişiklik arz etmektedir.

Değerlemede 1 ve 2 no'lu emsaller değerlemeye konu taşınmaza tam anlamıyla emsal teşkil etmediğinden dolayı dikkate alınmamış olup, raporda bilgi amacı ile verilmiştir. Bazı piyasa bilgilerinin gizlilik ilkesi nedeni ile rapor içerisine konulamamasından dolayı, emsal analizi çalışmanın detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut kullanım fonksiyonu dikkate alınarak kiralamaya esas eklentili brüt alanına göre takdir olunan arsa payları dahil aylık m² pazar kira değeri ile aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ					
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	ALANI (M ²)	AYLIK m ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
B	9	Bodrum	1.106,89	50	55.350

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazın aylık pazar kira değeri için **55.350,-TL (Ellibeşbinüçyüzelli Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla kiralamaya esas eklentili brüt alanına göre takdir olunan aylık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	55.350	14.825	14.010

Not: 10.04.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,7330 TL ve 1,-EURO = 3,9502'dir.

KDV dahil aylık pazar kira değeri 65.313,-TL'dir. KDV oranı % 18'dir.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 11 Nisan 2017

(Değerleme tarihi: 07 Nisan 2017)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi
- Mimari Proje Kat Planı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yönetim Planı Ek-1.5 B Blok Bodrum Kat Tahsis Planı
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri