



AKİŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU

Akbatı AVM, 483 No'lu Bağımsız Bölüm
Esenyurt / İSTANBUL
2017/AKİŞGYO/002

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 02 Ekim 2017 tarih ve 002 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 23 Ekim 2017
Raporlama Süresi	: 30 Ekim 2017
Rapor No	: 5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2017/AKİŞGYO/002
Raporun Türü	: Tam Mülkiyet
	: Aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Koza Mahallesi, 1655. Sokak, No: 6, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi, 483 no'lu bağımsız bölüm, Esenyurt/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Çınar Mahallesi, F21D19D3A pafta, 383 ada, 50.838,04 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parselde kayıtlı 483 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Ofis
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Ticaret + Konut (T3) Alanı", Plan notları: TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,30 ve KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 2,50
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis veya dükkan

TAŞINMAZIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Aylık Pazar Kira Değeri
Pazar Yaklaşımı	14.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	14.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
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	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	8
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	9
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
5.2.	BİNANIN (A BLOK) TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	10
5.3.	BİNANIN (A BLOK) GENEL ÖZELLİKLERİ	11
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ	11
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.	TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	15
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	19
6.4.	PİYASA BİLGİLERİ.....	19
6.5.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	23
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24
10. BÖLÜM	SONUÇ	25

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Koza Mahallesi, 1655. Sokak, No: 6, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi, 483 no'lu bağımsız bölüm, Esenyurt/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 02 Ekim 2017 tarih ve 002 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 23 Ekim 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 30 Ekim 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/AKİŞGYO/002
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : 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", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (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 itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" 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	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Miralay Şefik Bey Sokak, No: 11, Kat: 5-6, 34437, Gümüşsuyu – Taksim / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 393 01 00
FAKS NO	: +90 (212) 393 01 02
TESCİL TARİHİ	: 22 Kasım 2005
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 430.091.850,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 500.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 570679
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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 edilmesi gerekli görülen 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.

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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt
MAHALLESİ	: Çınar (*)
PAFTA NO	: F21D19D3A
ADA NO	: 383
PARSEL NO	: 3
BLOK ADI	: A Blok
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: B.A.K. 2 Blok Bina 1 Blok İşyeri ve Arsası (**)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 50.838,04 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	: Dükkan
ARSA PAYI	: 49/5084
KAT NO	: 1. bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 483
YEVMIYE NO	: 38489
CİLT NO	: 179
SAYFA NO	: 17659
TAPU TARİHİ	: 15.10.2012

(*) Tapu suretlerinde taşınmazın mahallesinde "Kapadık" yazmaktadır. Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmazın mahallesinde "Çınar" yazmaktadır.

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

27.09.2017 tarih ve saat 12:29 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 08.09.2011 tarihli. (08.09.2011 tarih ve 28253 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (15.03.2012 tarih ve 8547 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (08.10.2012 tarih ve 37250 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 08.11.2012 tarihli. (27.11.2012 tarih ve 44687 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 62.140.000,-USD bedelle ipotek şerhi. (22.10.2015 tarih ve 65122 yevmiye no ile)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden 216.720.911,-TL bedelle ipotek şerhi. (22.02.2017 tarih ve 11797 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 tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotekler, Akış GYO A.Ş. portföyünde bulunan diğer projelerin inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla 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

Esenyurt Tapu Müdürlüğü arşivinde kat irtifakına esas 09.05.2011 tarih ve 4682 numaralı mimari proje bulunmaktadır.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarı ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 15.05.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret + Konut (T3) Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,30
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 2,50
- Yeni oluşacak parsel büyüklüğü minimum 1.000 m²'dir.
- Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal-teknik donatı alanları yer alacaktır.
- 15 m. ve üstü yoldan cephe alan veya 15 m. ve üstü yollara bakan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılabilir. Bu alanlarda zemin katta ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut fonksiyonu yer alacaktır. Bu parseller, içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut + Ticaret Alanları'nda kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesinde uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



M.H. RAPOR NO: 2017/AKİŞGYO/002

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde; 17.11.2009 tarih ve 2009/26165 sayılı ilk yapı ruhsatı, 09.05.2011 tarih ve 4682 sayılı tadilat projesi, 22.06.2011 tarih ve 2011/14800 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve bila tarih ve 2011/24643 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Ayrıca arşiv dosyasında; değerlendirme 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 VE ARŞİV DOSYASI 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

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 15.05.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'ndan önce; 12.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda kaldığı ve mevcut yapılaşma şartlarının aynı olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan 2 (iki) adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

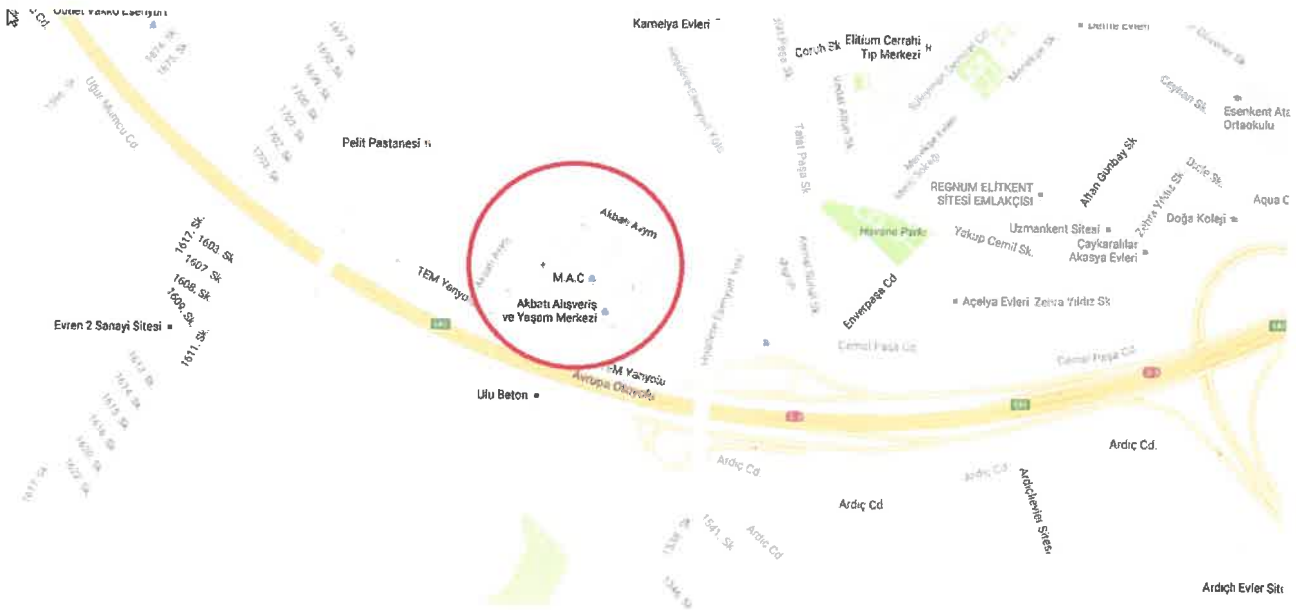
Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Koza Mahallesi, 1655. Sokak üzerinde, 6 kapı numaralı yerde konumlu Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi bünyesinde bulunan 483 no'lu bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'ne ulaşım İstanbul'un en önemli ana arterlerinden birisi olan TEM Otoyolu üzerinden sağlanabilmektedir. Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi; TEM Otoyolu'nda Başakşehir Büyükçekmece istikameti takip edilerek ulaşılan TEM Otoyolu Kuzey Yanyolu üzerinde Esenyurt Gişeleri'ni geçtikten sonra sağda bulunan 1655. Sokak üzerinde gidiş istikametine göre sol tarafta konumlanmaktadır.

Bitişğinde Akkoza Evleri Sitesi bulunan Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin yakın çevresinde; Garanti Koza Arena Tenis Kompleksi, Kozapark Sitesi, Evren Oto Sanayi sitesi ve çok sayıda konut sitesi bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. BİNANIN (A BLOK) TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 6
KAT ADEDİ	9 (4 bodrum, 1. bodrum asma, zemin ve 3 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	185.032 m ²
KİRALANABİLİR ALAN (*)	71.206 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	ABB marka, 5 adet 2.000 kVA, 5 adet 1.600 kVA ve 7 adet 2.000 kVA kapasiteli
JENERATÖR	AKSA marka, 7 adet 2.250 kVA kapasiteli
SU	Şebeke
SU DEPOSU	5 Adet 2.000 ton kapasiteli
HİDROFOR	Grundfos marka, 1 adet 50 m ³ /saat, 1 adet 30 m ³ /saat kapasiteli
KANALİZASYON	Şebeke
ARITMA	Aquamatch marka, 40 m ³ /saat kapasiteli
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Macquay Chiller marka, 2 adet 2.000 KW, 1 adet 1.000 KW kapasiteli
SICAK SU KAZANI	Viessman ve Vitoplex 200 marka, 2 adet 2.000 KW, 1 adet 1.500 KW kapasiteli
KLİMA SANTRALLERİ	Airfel marka, 49 adet 1.223.000 m ³ /saat kapasiteli
ASANSÖR	Otis marka, 1 adet 2.000 kg., 9 adet 1.600 kg., 1 adet 1.275 kg. ve 2 adet 1.000 kg. kapasiteli
YÜRÜYEN MERDİVEN	Otis marka 38 adet
YÜRÜYEN BANT	Otis marka 6 adet
PARATONER	2 adet
YANGIN TESİSATI	Sprinkler tesisatı, yangın alarmı, ısı ve duman detektörleri, yangın dolapları ve yangın merdiveni
YANGIN MERDİVENİ	19 adet (2 adet çelik ve 17 adet betonarme prekast)
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcuttur.
OTOMASYON SİSTEMİ	Bina otomasyonu BAS sistemi ile sağlanmaktadır.
OTOPARK	4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 2.094 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark alanı mevcuttur.
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu bağımsız bölüm satılabilir / kiralanabilir özelliğine sahiptirler.

(*) Tesisin eklentili brüt alan bilgileri; Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiralanılan mağaza alanları tablosundan edinilmiştir. Bu alanın 4.146 m²'sini; depolar ve enerji dağıtım merkezi, 67.060 m²'sini ise; dükkanlar oluşturmaktadır.

5.3. BİNANIN (A BLOK) GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin (A Blok) katlara göre bağımsız bölüm dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	DEPO	DÜKKAN	ENERJİ DAĞITIM MERKEZİ	TOPLAM BAĞ. BÖL.
4. Bodrum	322 - 482	161	0	0	161
3. Bodrum	304 - 321	18	0	0	18
2. Bodrum	263 - 303	30	11	0	41
1. Bodrum	2 - 11, 13 - 42, 483, 485, 487	0	42	1	43
1. bodrum ve 1. bodrum asma	1, 12, 484	0	3	0	3
Zemin	43 - 142	0	100	0	100
1. Normal	143 - 232, 486	0	91	0	91
2. Normal	233 - 261	0	29	0	29
3. Normal	262	0	1	0	1
TOPLAM		209	277	1	487

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı tesis; 1 adet alışveriş merkezi ve 2 adet mavi ve yeşil konut bloğu olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin (A Blok) bağımsız bölüm kullanımları haricinde; 4. bodrum ila 2. bodrum katları arasında; kapalı otopark ve teknik hacimler bulunmaktadır.
- Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi; 487 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Tesis; 15.09.2011 tarihinde açılmıştır.
- Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin otopark bölümlerinden; 3 adet, 1. bodrum katından; 1 adet, zemin katından; 2 adet, 1. normal katından ise; 1 adet giriş olmak üzere toplam 7 adet girişi bulunmaktadır.
- Batı çıkışında Festival Park (anfi tiyatro ve etkinlik alanı) bulunmaktadır.
- Açık alanlar; kilit taşı veya asfalt kaplıdır.
- Yönetim, bakım, onarım, güvenlik, işletim vb. hizmetleri; Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Alışveriş merkezinde bağımsız bölümler kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) haliyle teslim edilmekte olup her kiracı; mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş.'nin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir.
- Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından yapılmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul; kiralayan firmanın isteği doğrultusunda bölünerek veya birleştirilerek iç mekan bölümlendirmeleri kiracı tarafından yapılarak kiraya verilebilmektedir. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statığına zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline

getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazı kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.

- Değerlemeye konu taşınmaz 1. bodrum katta yer almakta olup, mimari projesine göre 901 m² kullanım alanına sahiptir.
- Taşınmaz; Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş. tarafından alışveriş merkezi yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazın zemini; seramik kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavadır. Kapılar ahşap veya alüminyum doğramadır.

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 kullanımınıdır. 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 "**ofis/dükkan**" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

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 2017 2. Çeyrek Raporu ve Yıl Değerlendirmesi" 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 ülkemizdeki farklı risk unsurları da sektörü zaman zaman etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde yaşanan yetersiz büyüme ve buna bağlı oluşan ticaret hacmindeki düşüş küresel olarak tüm ülkeleri farklı boyutlarda olsa da etkilemektedir. Dünya ekonomisine yönelik yapılan analizlerde iki farklı dönem dikkat çekmektedir. Birincisi 2008 küresel krizi öncesi dönemdir. Bu dönemde batı ekonomileri daha çok hizmetler sektörüne kaymış, reel sektör üretimlerini Uzakdoğu, Asya ve kısmen Afrika'daki ülkeler aracılığı ile yapar olmuşlardır. Üretim kapasiteleri ve teknolojik birikimleri ile yüksek katma değerli mal ve hizmet üretimine devam etmeleri GYSH açısından önde olmalarına olanak vermişlerdir. İkinci dönem olarak ise; kriz ardından kendine yön bulmaya çalışan ekonomik karar alıcıların yaptıkları politikaların yaşandığı zaman dilimidir. Dünya ekonomisi anlamında krizin farklı bir evresini yaşadığımız söylenebilir. Büyüme ve talep sorunları dalgalanan varlık fiyatları, düşen hammadde fiyatları, artan jeopolitik tansiyon bu sürecin sonucudur.

BRIC-T ülkelerinde krizden 2013 yılına kadar sağlanan iyi performans ardından başta Brezilya, Çin ve Rusya'nın art arda ekonomik sorunlar yaşamaları, Türkiye, Hindistan gibi ülkelerin eskiye oranla daha düşük büyüme hızına sahip olmaları Uzakdoğu'daki gelişen piyasaların tam anlamıyla dengeye kavuşamamaları gelişmekte olan ülke ekonomilerini de eski gücünden uzaklaştırmıştır.

Krizin küreselleşmesi ve pek çok sektörü etkilemesi sonucu ekonomiye ciddi bir "kamu" müdahalesi yaşanmıştır. Burada en etkin görevi ise merkez bankaları almıştır. Fakat her ülkenin farklı politikalar uygulamasına paralel olarak ekonomik anlamda istenilen sonuçlara tam anlamıyla ulaşamamıştır.

Türkiye Ekonomisi 2001 krizinden sonra alınan çok ciddi önlemler ile gerek kamu idaresi gerekse finansal kesime getirilen düzenlemeler sayesinde; son 15 yılda büyüüp bu konuda Çin ekonomisinin ardından dünya ikinciliği konumu yakalamıştır. Hızlı gerileyen faizler sayesinde yatırım ve tüketim boyutunda ciddi değişikliğin yaşandığı, sağlanan öngörülebilirliğin artması sonucu yabancı yatırımcıların da ilgisinin bir hayli arttığı bir dönem yaşanmıştır.

Türkiye ekonomisi de 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 ekonomide yaşanan diğer bir gelişmede 15 Temmuz darbe girişimi olmuştur. Önlenen bu girişim ekonomide kalıcı bir hasar bırakmamıştır. Diğer bir gelişme de yukarıdaki risk unsurlarını fazlasıyla öne çıkaran bazı kredi derecelendirme şirketlerinin kredi notunu "yatırım yapılabilir" seviyenin altına çekmesidir. Ancak Türkiye ekonomisi daha önce yaşadığı deneyim ve kazandığı elastikiyet sayesinde toparlanma sürecini oldukça çabuk bir şekilde gerçekleştirmektedir. 2016 yılı son çeyreğinde de buna benzer bir eğilim görülmüştür.

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 ülkedeki 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 diğer bir unsur ise 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 ülkede talebi diri tutması beklenmelidir.

Türk 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. Bu rakam sadece bir artışı değil her türlü olumsuz gelişmelere karşın sektörün ve talebin gücünü de göstermektedir. Türkiye'de 2016 yılında, günde (takvim günü olarak) 3.675 adet, saatte 153 adet, dakikada ise 2,5 adetin üzerinde konut el değiştirmiştir.

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.

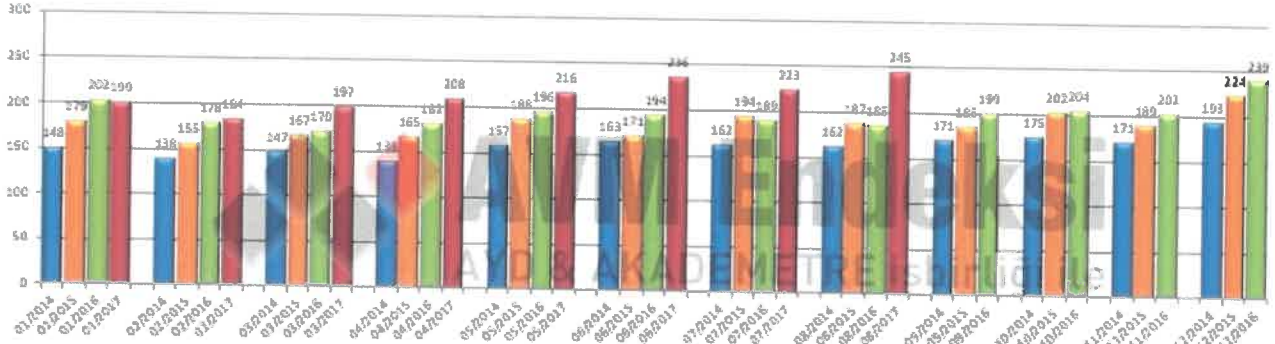
Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde 2016 yılının son çeyreği ile birlikte toplamda 2 milyon kişiyi aşan ve 160 Milyar TL'yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkündür. Kredi kullanımlarında hacim artışın azalması, 2017 yılına yönelik talep daralmasını da beraberinde getirmişti. Ancak 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 gelirli sisteme dahil edilmesi hedeflendiği bu tür çalışmaların yılın ilk çeyreğine olumlu katkı yapacağı beklenebilir.

En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme, konuttaki KDV indiriminin Mart ayından Eylül ayına uzatılması, yapı ruhsatı 1 Ocak'tan sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde de metrekare vergi değeri bin lira ile 2 bin lira arasındaki konutların tesliminde KDV'nin yüzde 8 olarak sürekli uygulanması, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması, Emlak Konut GYO ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırmaktadır.

6.2. TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

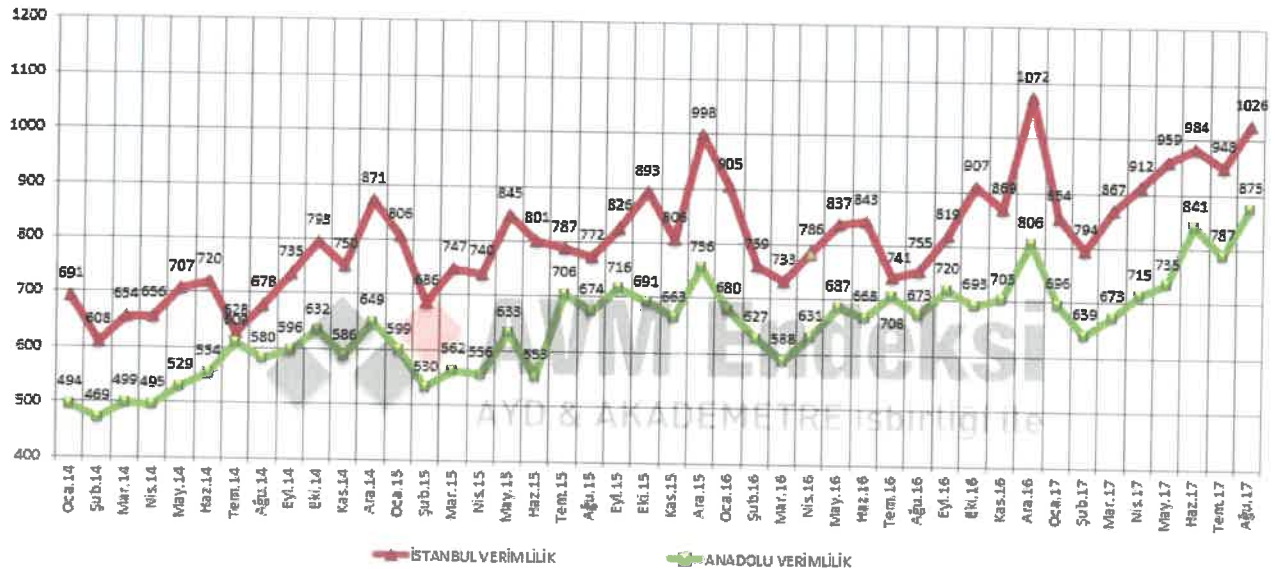
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin 2017 Ağustos ayı sonuçlarına göre; 2016 yılında darbe girişimi dolayısıyla %1,1 oranında düşen ciro endeksi, bu yıl Kurban Bayramı'nın da etkisiyle 2016'ya göre %32,4'lük artış kaydetmiştir.

En son 06 Ekim 2017 tarihinde güncellenen Türkiye Geneli Ciro Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



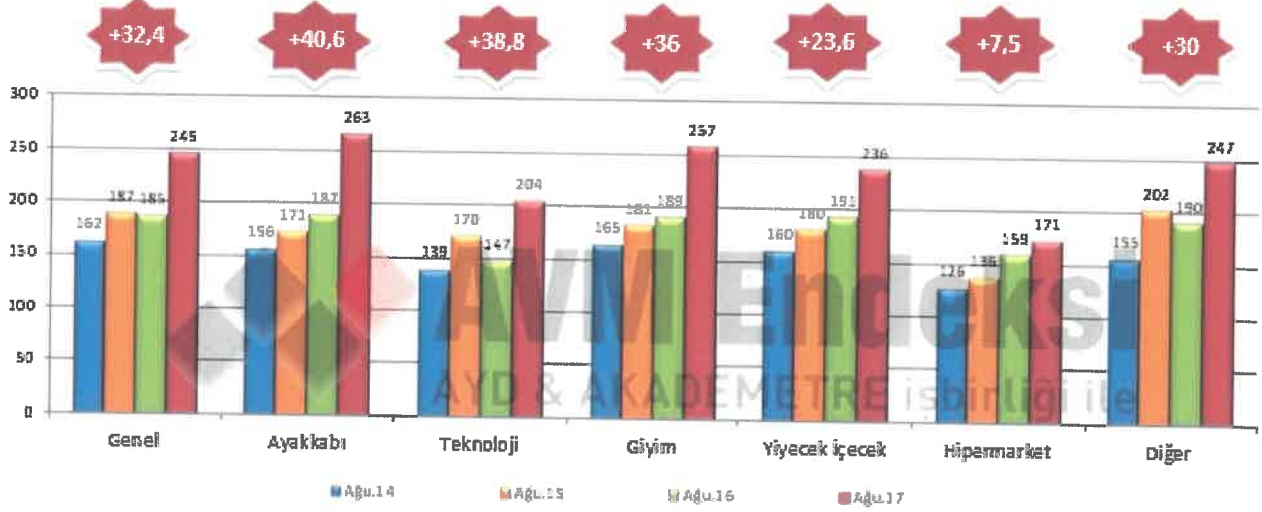
Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, 2017 Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %32,4 artış kaydederek 245 puana ulaşmıştır. Geçtiğimiz yıl Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi nedeniyle ciro endeksinde % 1,1 oranında düşüş yaşanmıştı. Bu yıl Kurban Bayramı'nın Ağustos ayına denk gelmesi ise ciro endeksinde yükseliş devam etmiştir. Ciro endeksinde bir önceki aya göre ise % 9,9 artış gözlemlenmiştir.

En son 06 Ekim 2017 tarihinde güncellenen Ciro Verimlilik Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



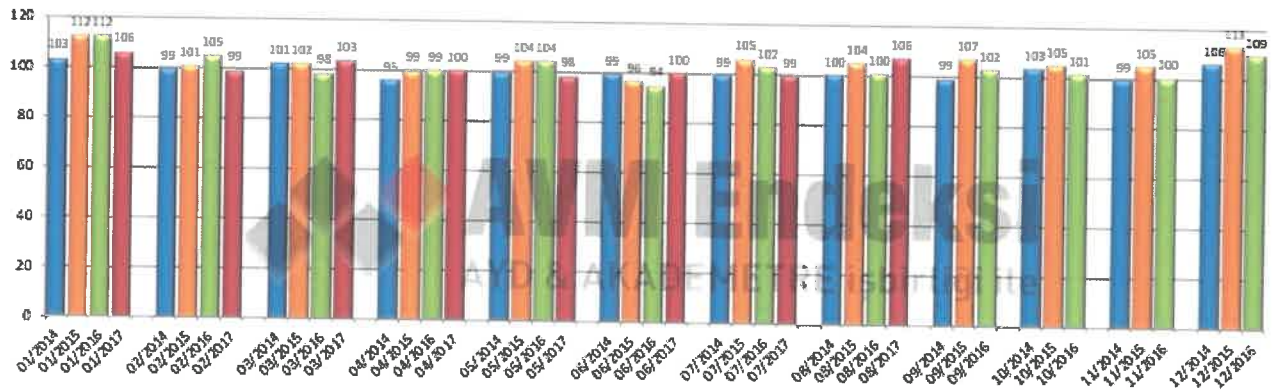
AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar, Ağustos 2017'de İstanbul'da 1.026,-TL, Anadolu'da 875,-TL olarak gerçekleşirken, Türkiye geneli metrekare verimliliği 935,-TL olmuştur.

En son 06 Ekim 2017 tarihinde güncellenen Kategoriler Bazında Ciro Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



Ağustos ayında, yılın aynı dönemine göre kategoriler bazında en yüksek ciro artışı, enflasyondan arındırılmadan önceli haliyle % 40,6 ile ayakkabı kategorisinde yaşanmıştır. AVM'lerdeki teknoloji kategori ciroları % 38,8, giyim kategori ciroları % 36, yiyecek-içecek kategori ciroları % 23,6 ve diğer kategori ciroları % 30 artış göstermiştir. En düşük ciro artışı ise % 7,5 ile hipermarket kategorisinde olmuştur.

En son 06 Ekim 2017 tarihinde güncellenen Ziyaret Sayısı Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



Ağustos 2017'de bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde % 6'lık bir artış yaşandığı gözlemlenmiştir.

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

ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ STANDARTLARI		
AVM TİPİ	BÜYÜKLÜĞÜ	KİRALANABİLİR ALAN (M ²)
GELENEKSEL	ÇOK BÜYÜK	80.000 ve Üstü
	BÜYÜK	40.000-79.999
	ORTA	20.000-39.999
	KÜÇÜK	5.000-19.999
ÖZELLİKLİ	PERAKENDE PARKI BÜYÜK	20.000 ve Üstü
	PERAKENDE PARKI ORTA	10.000-19.999
	PERAKENDE PARKI KÜÇÜK	5.000-9.999
	OUTLET	5.000 ve Üstü
	TEMALI (EĞLENCE ODAKLI)	5.000 ve Üstü
	MERKEZ (EĞLENCE ODAKLI OLMAYAN)	5.000 ve Üstü

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)'in yayınlanmış olduğu Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 2. Çeyrek Raporu'na göre; 2017 2. Çeyrek itibarı ile Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 400'e ulaşmıştır. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 125 adet ile İstanbul, 32 adet ile Ankara ve 23 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku bir önceki yıla göre yaklaşık % 5'lik artış ile 11.793.752 m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. 2017 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla Perakende Ciro Endeksi 220, Ziyaretçi Endeksi 99'dur.

Fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin %67'sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m² ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'ler oluşturmaktadır. Proje aşamasında 65 AVM bulunmaktadır. Bunların 30 tanesi İstanbul'dadır.

Bugün için Türkiye geneli AVM yatırımları incelendiğinde, AVM'lerinin özellikle satın alma gücü, eğitim düzeyi, okuryazarlık oranı daha yüksek olan Marmara Bölgesi'nde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunu İç Anadolu ve Ege Bölgeleri takip etmektedir.

1.000 kişiye ortalama 148 m² kiralanabilir alanın düştüğü Türkiye'de, ilk üç sırayı; 303 m² ile İstanbul, 277 m² ile Isparta, 267 m² ile Bolu paylaşmaktadır. Türkiye'de 2019'a kadar yeni yapılacak AVM'lerle birlikte 1.000 kişiye 176 m² kiralanabilir alanın düşeceği öngörülmektedir.

İstanbul'da yer alan bazı alışveriş merkezlerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	MAĞAZA SAYISI	AÇILIŞ TARİHİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	STANDARTLARINA GÖRE PROJE TİPİ
Marmara Forum	320	31.03.2011	135.000	Çok geniş
İstanbul Cevahir AVM	330	15.10.2005	117.972	Çok geniş
Marmara Park	250	18.10.2012	100.000	Çok geniş
İstinye Park	279	21.09.2007	86.026	Çok geniş
Meydan	50	15.08.2007	70.000	Geniş
Zorlu Center AVM	185	26.10.2013	66.600	Geniş
Tepe Nautilus	117	24.09.2002	51.776	Geniş
CarrefourSA İçerenköy	129	01.04.1996	47.250	Geniş
Maxi City - Silivri	36	14.07.1998	45.000	Geniş
Aqua Florya	140	04.10.2012	45.000	Geniş
Galleria	149	14.07.1988	42.974	Geniş
M1 Tepe Kartal	42	06.07.2000	41.000	Geniş
Profilo AVM	207	09.05.1998	40.800	Geniş
Kanyon	160	01.05.2006	40.600	Orta
Nişantaşı City's	126	18.01.2008	36.800	Orta
Palladium	233	25.09.2008	35.809	Orta
Akmerkez	246	18.12.1993	34.600	Orta
Migros Beylikdüzü	105	13.12.1997	33.000	Orta
Metrocity	141	30.04.2003	32.638	Orta
Capitol	158	18.09.1993	31.000	Orta
CarrefourSA Maltepe	106	01.06.2005	30.500	Orta
Sapphire	245	04.03.2011	27.000	Orta
CarrefourSA Bayrampaşa	73	01.06.2003	25.030	Orta
Astoria	110	23.01.2008	25.000	Orta
Carousel	117	29.01.1995	24.400	Orta
Beylicium	128	01.06.2006	20.000	Orta
CarrefourSA Haramidere	60	01.10.2001	17.831	Küçük
MKM	21	24.09.2005	15.000	Küçük
Atrium	193	12.08.1989	11.232	Küçük
Atirus	80	17.12.2005	11.000	Küçük
Maxi City İstinye	19	11.09.2003	11.000	Küçük

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. ESENYURT İLÇESİ

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

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınırlıdır. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

Esenyurt İlçesi; doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında TEM Otoyolu – D100 (E-5) Bağlantı Yolu, Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde TEM Otoyolu, güneyinde D100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. D100 (E-5) karayolu ve TEM Otoyolu’nu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır.

İlçede sanayi önemli yer tutmaktadır. İlçe sınırları içerisinde; Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi ve Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 20 olan Mahalle sayısı 43’e çıkartılmıştır.

Esenyurtun en büyük mahallesi olan İstiklal Mahallesi, istiklal, battal gazi ve şehitler mahallesi olarak üçe ayrılmış.

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’ne (ADNKS) göre nüfusu 795.010 kişidir.

6.4. PİYASA BİLGİLERİ

6.4.1. AVM KİRA DEĞERLERİ

İstanbul’da bulunan bazı alışveriş merkezlerinin kira bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	LOKASYON	MAĞAZA KİRA FİYATI (USD/M ² /AY)	YEMEK ALANLARI KİRA FİYATI (USD/M ² /AY)
Kanyon	Levent	25 – 145	55 – 120
Metrocity	Levent	25 – 110	50 – 125
Özdilek Park	Levent	25 – 70	50 – 140
Profilo	Mecidiyeköy	20 – 110	50 – 80
Sapphire	Kağıthane	25 – 65	50 – 100
Zorlu Center	Zincirlikuyu	50 – 170	150 – 250
Akmerkez	Levent	50 – 220	40 – 300
Cevahir	Mecidiyeköy	30 – 100	50 – 125
Astoria	Esentepe	30 – 100	50 – 150

Not: Yukarıdaki tabloda yer alan mağaza kira bedelleri; 100 m² ila 500 m² alanlı mağazalar, yemek alanları kira bedelleri ise 20 m² ila 200 m² alanlı mağazalar göz önünde bulundurularak yazılmıştır. Bu kira bedellerine kira haricine ödenecek ciro bedelleri, toplu mağaza kiralamalarındaki iskontolar ve sektörel çapa kiracı bilgileri dahil değildir.

6.4.2. KİRALIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

- 1) Akkoza projesinde konumlu bir binanın, zemin katında bulunan, 248 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 10.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 40,30 TL)
Via Realestate: 0212 803 18 06
- 2) Akkoza projesinde konumlu bir binanın, zemin katında bulunan, 245 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 9.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 36,75 TL)
Realty World: 0212 485 98 00
- 3) Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan bir binanın, zemin katında bulunan, 600 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 20.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 33,35 TL)
Eren Gayrimenkul: 0212 855 27 77
- 4) Babacan Crown Deluxe projesinde konumlu bir binanın, zemin katında bulunan, 162 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 49,40 TL)
Realty World: 0212 485 98 00
- 5) Babacan Crown Deluxe projesinde konumlu bir binanın, zemin katında bulunan, 154 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 51,95 TL)
Realty World: 0212 485 98 00

6.5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Alışveriş merkezi içerisinde konumlanması,
- Otoparkının olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Reklam kabiliyetinin düşük olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine

dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir

yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** yöntemi kullanılacaktır.

Gelir indirgeme 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 değerleri tespit edileceğinden; değerlemede gelir yöntemi kullanılmayacaktır.

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.

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ 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 pazar kira değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, 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

Kiralık dükkan emsalleri; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikleri, eklentili brüt alan farkı ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	40,30	-30%	-5%	-5%	10%	-20%	-10%	16,10
Emsal 2	36,75	-30%	-5%	-5%	10%	-20%	-10%	14,70
Emsal 3	33,35	-30%	-5%	-5%	10%	-10%	-10%	16,65
Emsal 4	49,40	-30%	-5%	-5%	10%	-30%	-10%	14,80
Emsal 5	51,95	-30%	-5%	-5%	10%	-30%	-10%	15,60
Ortalama								15,55

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümün brüt alanı (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan aylık m² birim pazar kira değeri ile aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ		
BRÜT ALANI (M ²)	AYLIK M ² BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
901	15,55	14.000

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 yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazın aylık pazar kira değeri için; **14.000,-TL (Ondörtbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EURO
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	14.000	3.700	3.100

Not: 27.10.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8243 TL ve 1,-EURO = 4,4458'dir.

Taşınmazın KDV dahil aylık pazar kira değeri 16.520,-TL'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. 30 Ekim 2017

(Değerleme tarihi: 23 Ekim 2017)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- Kat Planları
- İmar Planı Örneği
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri