



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Oasis Designer Outlet
Bağcılar / İSTANBUL
2017/NUROLGYO/001

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 12 Haziran 2017 tarih ve 001 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Haziran 2017
Rapor Tarihi	: 30 Haziran 2017
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Aylık pazar kira değeri ve pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, Nurol Park Sitesi, Oasis Designer Outlet (E Blok), 87 adet dükkan, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevkii, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m ² yüzölçümlü 14 no'lu parsel üzerinde yer alan E Blok bünyesindeki 87 Adet Bağımsız Bölüm
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Değerlemeye konu bağımsız bölümler büyük ölçüde boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Dükkan

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	1.268.000	268.560.000
Gelir Yaklaşımı	---	---
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Nihai Değer Takdiri	1.268.000	268.560.000

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	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	8
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	9
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	9
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	13
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	13
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	15
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	18
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	20
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	23
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	25
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	25
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26
11. BÖLÜM	SONUÇ	27

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 45, Nurol Park Sitesi, Oasis Designer Outlet (E Blok), 87 adet dükkan, Bağcılar / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 12 Haziran 2017 tarih ve 001 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Haziran 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 30 Haziran 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/NUROLGYO/001
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların aylık pazar kira değerinin ve pazar 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 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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257, Kat: 3, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 286 82 40
FAKS NO	: +90 (212) 285 99 56
TESCİL TARİHİ	: 03 Eylül 1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 80.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 375952 - 323534
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili 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.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/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.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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.
- Raporunda 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 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Bağcılar
KÖYÜ	: Kirazlı
MEKİİ	: Güneşli Çiftliği
PAFTA NO	: 245DS4B
ADA NO	: 3153
PARSEL NO	: 14
NİTELİĞİ (*)	: A Blok 34 katlı, B Blok 15 katlı, C Blok 34 katlı, D Blok 30 katlı, E Blok 6 katlı, F Blok 11 katlı, G Blok 11 katlı, H Blok 23 katlı, J Blok 24 katlı, K blok 33 katlı betonarme mesken, ofis, işyeri ve arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	: 55.268,17 m ²
YEVMIYE NO	: 12503
TAPU TARİHİ	: 26.05.2017

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	E	1	2. bodrum	Dükkan	1985 / 5526817	435	42976
2	E	2	1. bodrum	Dükkan	2657 / 5526817	435	42977
3	E	3	1. bodrum	Dükkan	3308 / 5526817	435	42978
4	E	4	1. bodrum	Dükkan	1306 / 5526817	435	42979
5	E	5	1. bodrum	Dükkan	3549 / 5526817	435	42980
6	E	6	1. bodrum	Dükkan	3444 / 5526817	435	42981
7	E	7	1. bodrum	Dükkan	479 / 5526817	435	42982
8	E	8	1. bodrum	Dükkan	5997 / 5526817	435	42983
9	E	9	1. bodrum	Dükkan	4381 / 5526817	435	42984
10	E	10	1. bodrum	Dükkan	3869 / 5526817	435	42985
11	E	11	1. bodrum	Dükkan	2621 / 5526817	435	42986
12	E	12	1. bodrum	Dükkan	4987 / 5526817	435	42987
13	E	13	1. bodrum	Dükkan	4930 / 5526817	435	42988
14	E	14	1. bodrum	Dükkan	88743 / 5526817	435	42989
15	E	15	1. bodrum	Dükkan	82790 / 5526817	435	42990
16	E	16	1. bodrum	Dükkan	16448 / 5526817	435	42991
17	E	17	1. bodrum	Dükkan	9326 / 5526817	435	42992
18	E	18	1. bodrum	Dükkan	6901 / 5526817	435	42993
19	E	19	1. bodrum	Dükkan	5004 / 5526817	435	42994
20	E	20	1. bodrum	Dükkan	7200 / 5526817	435	42995
21	E	21	1. bodrum	Dükkan	29318 / 5526817	435	42996
22	E	22	1. bodrum	Dükkan	23283 / 5526817	435	42997
23	E	23	1. bodrum	Dükkan	28568 / 5526817	435	42998
24	E	24	1. bodrum	Dükkan	4217 / 5526817	435	42999
25	E	25	1. bodrum	Dükkan	3292 / 5526817	435	43000
26	E	26	1. bodrum	Dükkan	3492 / 5526817	435	43001
27	E	27	1. bodrum	Dükkan	21096 / 5526817	435	43002
28	E	28	1. bodrum	Dükkan	8455 / 5526817	435	43003
29	E	29	1. bodrum	Dükkan	1906 / 5526817	435	43004
30	E	30	1. bodrum	Dükkan	1634 / 5526817	435	43005
31	E	31	1. bodrum	Dükkan	3477 / 5526817	435	43006
32	E	32	1. bodrum	Dükkan	4009 / 5526817	435	43007

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
33	E	33	1. bodrum	Dükkan	2714 / 5526817	435	43008
34	E	34	1. bodrum	Dükkan	2389 / 5526817	435	43009
35	E	35	1. bodrum	Dükkan	2415 / 5526817	435	43010
36	E	36	1. bodrum	Dükkan	4016 / 5526817	435	43011
37	E	37	1. bodrum	Dükkan	3508 / 5526817	435	43012
38	E	38	1. bodrum	Dükkan	3047 / 5526817	435	43013
39	E	39	1. bodrum	Dükkan	3497 / 5526817	436	43014
40	E	40	1. bodrum	Dükkan	1569 / 5526817	436	43015
41	E	41	1. bodrum	Dükkan	1429 / 5526817	436	43016
42	E	42	1. bodrum	Dükkan	1901 / 5526817	436	43017
43	E	43	1. bodrum	Dükkan	2814 / 5526817	436	43018
44	E	44	1. bodrum	Dükkan	2085 / 5526817	436	43019
45	E	45	1. bodrum	Dükkan	2662 / 5526817	436	43020
46	E	46	1. bodrum	Dükkan	2089 / 5526817	436	43021
47	E	47	1. bodrum	Dükkan	1486 / 5526817	436	43022
48	E	48	1. bodrum	Dükkan	2029 / 5526817	436	43023
49	E	49	1. bodrum	Dükkan	2530 / 5526817	436	43024
50	E	50	1. bodrum	Dükkan	1509 / 5526817	436	43025
51	E	51	1. bodrum	Dükkan	2017 / 5526817	436	43026
52	E	52	1. bodrum	Dükkan	1429 / 5526817	436	43027
53	E	53	1. bodrum	Dükkan	1429 / 5526817	436	43028
54	E	54	1. bodrum	Dükkan	1901 / 5526817	436	43029
55	E	55	1. bodrum	Dükkan	2813 / 5526817	436	43030
56	E	56	1. bodrum	Dükkan	2085 / 5526817	436	43031
57	E	57	1. bodrum	Dükkan	2662 / 5526817	436	43032
58	E	58	1. bodrum	Dükkan	2088 / 5526817	436	43033
59	E	59	1. bodrum	Dükkan	1486 / 5526817	436	43034
60	E	60	1. bodrum	Dükkan	2029 / 5526817	436	43035
61	E	61	1. bodrum	Dükkan	2530 / 5526817	436	43036
62	E	62	1. bodrum	Dükkan	2394 / 5526817	436	43037
63	E	63	1. bodrum	Dükkan	2017 / 5526817	436	43038
64	E	64	1. bodrum	Dükkan	1429 / 5526817	436	43039
65	E	65	1. bodrum	Dükkan	5769 / 5526817	436	43040
66	E	66	1. bodrum	Dükkan	4507 / 5526817	436	43041
67	E	67	1. bodrum	Dükkan	37684 / 5526817	436	43042
68	E	68	1. bodrum	Dükkan	4767 / 5526817	436	43043
69	E	69	1. bodrum	Dükkan	4122 / 5526817	436	43044
70	E	70	1. bodrum	Dükkan	5656 / 5526817	436	43045
71	E	71	1. bodrum	Dükkan	5974 / 5526817	436	43046
72	E	72	1. bodrum	Dükkan	5018 / 5526817	436	43047
73	E	73	1. bodrum	Dükkan	19498 / 5526817	436	43048
74	E	74	1. bodrum	Dükkan	11445 / 5526817	436	43049
75	E	75	1. bodrum	Dükkan	9864 / 5526817	436	43050
76	E	76	1. bodrum	Dükkan	4040 / 5526817	436	43051
77	E	77	1. bodrum	Dükkan	6757 / 5526817	436	43052
78	E	78	1. bodrum	Dükkan	12337 / 5526817	436	43053
79	E	79	1. bodrum	Dükkan	9795 / 5526817	436	43054
80	E	80	1. bodrum	Asma katlı dükkan	3397 / 5526817	436	43055
81	E	81	1. bodrum	Asma katlı dükkan	2425 / 5526817	436	43056
82	E	82	1. bodrum	Dükkan	6608 / 5526817	436	43057
83	E	83	1. bodrum	Asma katlı dükkan	3146 / 5526817	436	43058
84	E	84	Zemin	Dükkan	13859 / 5526817	436	43059
85	E	85	Zemin	Dükkan	3380 / 5526817	436	43060
86	E	86	Zemin	Dükkan	7634 / 5526817	436	43061
87	E	87	1. normal	Dükkan	16598 / 5526817	436	43062

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Bağcılar Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 21.06.2017 tarih ve 79971186-106.01.01 sayılı "Tapu Kaydı" yazısına ve tarafımızca 14.06.2017 tarih ve saat 14:10 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden değerlemeye konu taşınmazlara örnek teşkil etmesi için temin edilen E Blok, 1 no'lu bağımsız bölüme ait "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 18.05.2017 tarihli. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den 29,25 m²'lik kısımda 31612 no'lu trafo merkezi ve 211 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (05.05.1992 tarih ve 3826 yevmiye no ile)
- T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den, 60 m²'lik kısımda 31836 no'lu trafo merkezi ve 769,88 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (15.09.1992 tarih ve 8483 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi. (16.06.2015 tarih ve 14902 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. dereceden, 270.000.000,-TL bedelle ipotek. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 1 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: E1 dükkan depo. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 2 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: E2 dükkan depo. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 3 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: E3 dükkan depo. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 4 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: E4 dükkan depo. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 5 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: E5 dükkan depo. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 6 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: E6 dükkan depo. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

E Blok, 7 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: E7 dükkan depo. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

Not: Müşteri tarafından temin edilen; Bağcılar Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 21.06.2017 tarih ve 79971186-106.01.01 sayılı "Tapu Kaydı" yazısında sadece ipotek şerhi bulunduğundan; tarafımızca 14.106.2017 tarih ve saat 14:10 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden değerlemeye konu taşınmazlara örnek teşkil etmesi için E Blok, 1 no'lu bağımsız bölüme ait "Tapu Kayıt Örneği" belgesi alınmıştır.

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

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilen Nurol Park Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

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

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

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; kat irtifakına esas mimari proje incelenmiş olup; blok, bağımsız bölüm, kat ve brüt alan bilgileri raporun "5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri" başlığı altında ayrıntılı bir tabloda belirtilmiştir.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 01.11.2016 tarih ve 993684494-310.05-E.1139990 sayılı imar durumu yazısına göre değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli 15.09.2008 tasdik tarihli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda "Prestij Hizmet Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** zemin katta planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks. 0,50 ve normal kattan itibaren maks. 0,40
- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 2,00

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 (müştemilat) 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 çıkmlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Bağcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün değerlendirme tarihi itibari ile tarafımıza vermiş olduğu dijital arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı E Blok için; 04..07.2013 tarih ve 245353 no'lu ilk yapı ruhsatı, 26.05.2014 tarih ve 401959 no'lu tadilat yapı ruhsatı, 21.06.2016 tarih ve 1035322 no'lu tadilat yapı ruhsatı, 29.12.2016 tarih ve 1198989 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 10.03.2017 tarih ve 126610 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim işleri; Güneşli Mahallesi, Kirazlı Caddesi, No: 5, Daire: 4, Bağcılar / İSTANBUL adresindeki Sistem Yapı Denetim Hizmetleri Limited Şirketi tarafından yapılmıştır. Şirketin telefon no'su: 0212 630 84 86'dır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilmiş proje ile ilgili 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 TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gerçekleştirilen projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu belirlenmiştir.

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

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların son 3 yıllık dönemdeki mülkiyet durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- 19.08.2016 tarih ve 19781 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.
- Kurulan kat irtifakı 18.05.2017 tarih ve 11818 yevmiye no ile terkin edilip ana gayrimenkul arsaya dönüştürülmüştür.
- Ana gayrimenkulün arsa niteliği; 18.05.2017 tarih ve 11904 yevmiye no ile belediye ve mücavir alanlarda cins değişikliği işlemi ile "A Blok 34 katlı, B Blok 15 katlı, C Blok 34 katlı, D Blok 30 katlı, E Blok 6 katlı, F Blok 11 katlı, G Blok 11 katlı, H Blok 23 katlı, J Blok 24 katlı, K blok 33 katlı betonarme mesken, ofis, işyeri ve arsası"na dönüştürülmüştür.
- Son olarak; 26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, Nurool Park Sitesi, Oasis Designer Outlet (E Blok) bünyesindeki 87 adet dükkandır.

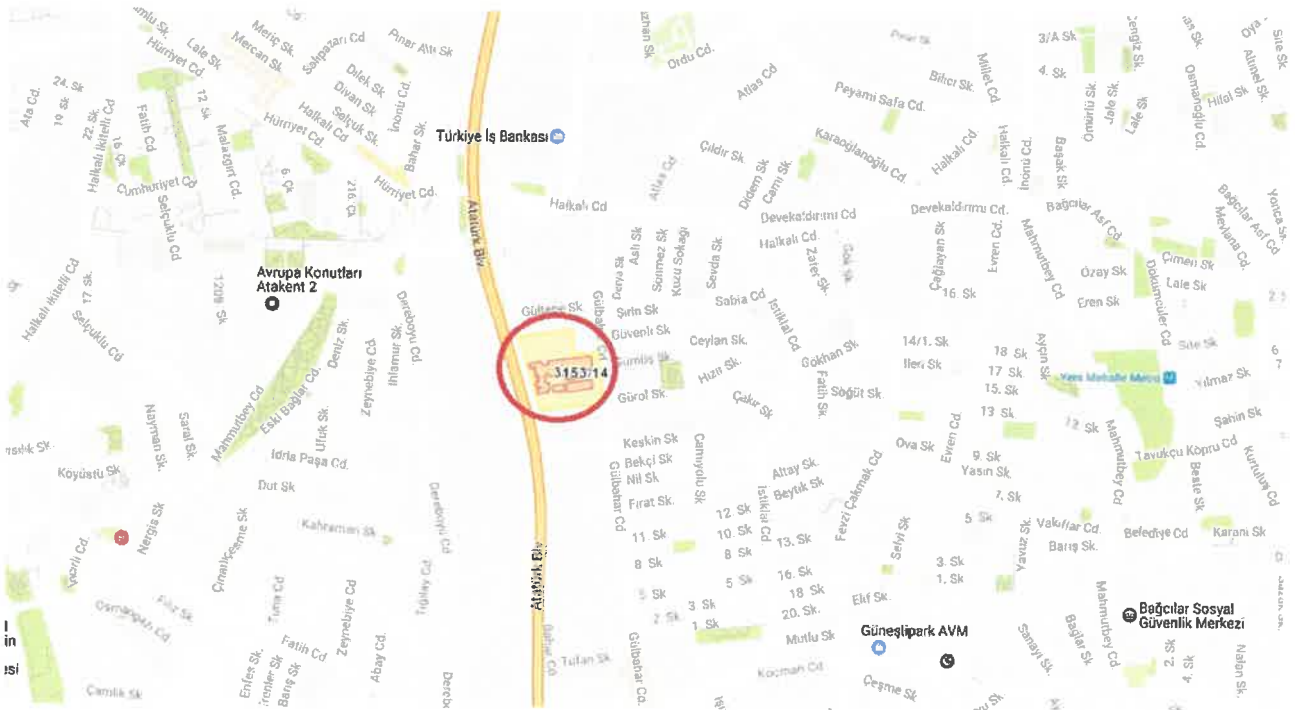
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Nurool Park Sitesi, Oasis Designer Outlet'e ulaşım; Basın Ekspres Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Site; Basın Ekspres Yolu'na paralel uzanan, Bağcılar ilçesinin 15 Temmuz Mahallesi'nde bulunan, Bahar Caddesi ile Gülbahar Caddesi arasında yer almaktadır.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu ile D100 (E-5) Karayolu'na yakın mesafede konumlu olup, Basın Ekspres Yolu üzerinden rahatlıkla görülebilmektedir.

Yakın çevrede 212 Alışveriş Merkezi, Starcity Outlet Center, Holiday Inn İstanbul Otel, Ağaoğlu My Office 212 Projesi, G Plus Projesi, Nish İstanbul Projesi, Business Port İstanbul Projesi, IstWest Projesi, Kuyumcukent, Metro Grossmarket ile orta ölçekli üretim tesisleri bulunmaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti, bölgenin ticaret potansiyeli, gelişmekte olan bir bölgede yer almaları ve çok sayıda sosyal aktivitenin içinde bulunduğu bir site içerisinde konumlanmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Site bünyesinde; 8 adet konut bloğu, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet dükkan bulduğu yer almaktadır. A, B, C, D, F, G, H ve K bloklar; konut bloğu, J Blok; ofis bloğu ve E Blok ise; dükkan bloğudur.
- Konut bloklarından; A, C ve D bloklar Tower Blok, F ve G bloklar; Loft Blok, H ve K Blok ise; Residence Blok olarak isimlendirilmiştir. B Blok'a bir isim verilmemiştir.
- Loft blokların tavan yüksekliği brüt 3,20 m.; diğer konut bloklarının tavan yüksekliği ise brüt 3,00 m.'dir.
- Site bünyesinde; toplam 1.512 adet konut, 87 adet dükkan ve 118 adet ofis olmak üzere toplam 1.717 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projenin toplam inşaat alanı 323.545,84 m²'dir.
- Konutların faydalı alanı 99.233,48 m², dükkanların faydalı alanı 23.052,53 m² ve ofislerin faydalı alanı ise 11.690,26 m²'dir.
- A ve C bloklar; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.
- B Blok; 3 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır.
- D Blok; 3 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 30 katlıdır.
- E Blok; 4 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- F ve G bloklar; 4 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır.
- H Blok; 4 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 23 katlıdır.
- J Blok; 4 bodrum, zemin ve 19 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır.
- K Blok; 4 bodrum, zemin ve 28 normal kat olmak üzere toplam 33 katlıdır.
- Proje içerisinde 2 adet peyzaj alanı bulunmaktadır. Bunlardan biri (Oasis Designer Outlet) halka açıktır.
- Blokların güney ve batı yönü olmak üzere 2 adet otopark girişi mevcuttur. 1+1 ve 2+1 tipi dairelerin 1'er araç, 3+1 ve 4+1 tipi dairelerin ise 2'şer adet otopark hakkı bulunmaktadır. Ticari alanların ise açık ve kapalı olmak üzere ayrı otoparkları bulunmaktadır.
- Gülbahar Caddesi cephesinden 2 adet yaya girişi bulunmaktadır. Bu girişlerde merdiven ve asansör de bulunmaktadır. Peyzaj alanlarında da restoran ve kafeler için ayrıca asansörler bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Oasis Designer Outlet'in 1. bodrum katı zemin kat seviyesinde olup, bu katta bulunan dükkanlara giriş kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Site bünyesinde; açık ve kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terasları, süs havuzları, yürüme yolları, çocuk oyun parkları, spor merkezi, ticari üniteler, açık ve kapalı otopark alanları ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.

5.3. TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik (Blok)
YAPININ YAŞI	Yeni bina
KAT ADEDİ	6 (4 bodrum, zemin ve normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	150.965,18 m ² (bu alanın 23.052,53 m ² 'lik bölümü dükkan, 127.912,65 m ² 'lik bölümü ise ortak alandır.)
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut (5 adet 1.600 kVA)
JENERATÖR	Mevcut (1 adet 1350 kVA, 1 adet 1100 kVA, 6 adet 800kVA-2'li senkron)
PARATONER	Mevcut (Site genelinde 13 adet)
ISITMA-SOĞUTMA	Her bağımsız bölüm için 4 borulu FCU altyapısı mevcut.
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut (Betonarme ve 215 ton kapasiteli)
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
DIŞ CEPHESİ	Dış cephe boyası ve muhtelif kaplama malzemeleri ile kaplıdır.
ÇATI	Betonarme teras tipi çatı
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu bağımsız bölümler satılabilir/kiralanabilir özelliğine sahiptirler.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölümler; E Blok'ta 87 adet dükkanlıdır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.
- Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; kat irtifakına esas mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların blokları, katları, niteliği ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Brüt kullanım alanı toplamı; 10.03.2017 tarih ve 126610 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yazan 87 adet bağımsız bölümün toplam kullanım alanına eşit olup alan dağılımı mal sahibinden temin edilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	E	1	2. bodrum	Dükkan	68,40
2	E	2	1. bodrum	Dükkan	91,56
3	E	3	1. bodrum	Dükkan	114,00
4	E	4	1. bodrum	Dükkan	45,01
5	E	5	1. bodrum	Dükkan	122,30
6	E	6	1. bodrum	Dükkan	118,68
7	E	7	1. bodrum	Dükkan	16,51
8	E	8	1. bodrum	Dükkan	206,66
9	E	9	1. bodrum	Dükkan	150,97
10	E	10	1. bodrum	Dükkan	133,33
11	E	11	1. bodrum	Dükkan	90,32
12	E	12	1. bodrum	Dükkan	171,86
13	E	13	1. bodrum	Dükkan	169,89
14	E	14	1. bodrum	Dükkan	3.058,15

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
15	E	15	1. bodrum	Dükkan	2.853,01
16	E	16	1. bodrum	Dükkan	566,81
17	E	17	1. bodrum	Dükkan	321,38
18	E	18	1. bodrum	Dükkan	237,81
19	E	19	1. bodrum	Dükkan	172,44
20	E	20	1. bodrum	Dükkan	248,12
21	E	21	1. bodrum	Dükkan	1.010,32
22	E	22	1. bodrum	Dükkan	802,35
23	E	23	1. bodrum	Dükkan	984,48
24	E	24	1. bodrum	Dükkan	145,32
25	E	25	1. bodrum	Dükkan	113,44
26	E	26	1. bodrum	Dükkan	120,34
27	E	27	1. bodrum	Dükkan	726,98
28	E	28	1. bodrum	Dükkan	291,37
29	E	29	1. bodrum	Dükkan	65,68
30	E	30	1. bodrum	Dükkan	56,31
31	E	31	1. bodrum	Dükkan	119,82
32	E	32	1. bodrum	Dükkan	138,15
33	E	33	1. bodrum	Dükkan	93,53
34	E	34	1. bodrum	Dükkan	82,33
35	E	35	1. bodrum	Dükkan	83,22
36	E	36	1. bodrum	Dükkan	138,39
37	E	37	1. bodrum	Dükkan	120,89
38	E	38	1. bodrum	Dükkan	105,00
39	E	39	1. bodrum	Dükkan	120,51
40	E	40	1. bodrum	Dükkan	54,07
41	E	41	1. bodrum	Dükkan	49,24
42	E	42	1. bodrum	Dükkan	65,51
43	E	43	1. bodrum	Dükkan	96,97
44	E	44	1. bodrum	Dükkan	71,85
45	E	45	1. bodrum	Dükkan	91,73
46	E	46	1. bodrum	Dükkan	71,99
47	E	47	1. bodrum	Dükkan	51,21
48	E	48	1. Bodrum	Dükkan	69,92
49	E	49	1. Bodrum	Dükkan	87,19
50	E	50	1. Bodrum	Dükkan	52,00
51	E	51	1. Bodrum	Dükkan	69,51
52	E	52	1. Bodrum	Dükkan	49,24
53	E	53	1. Bodrum	Dükkan	49,24
54	E	54	1. Bodrum	Dükkan	65,51
55	E	55	1. Bodrum	Dükkan	96,94
56	E	56	1. Bodrum	Dükkan	71,85
57	E	57	1. bodrum	Dükkan	91,73
58	E	58	1. bodrum	Dükkan	71,95
59	E	59	1. bodrum	Dükkan	51,21
60	E	60	1. bodrum	Dükkan	69,92
61	E	61	1. bodrum	Dükkan	87,19
62	E	62	1. bodrum	Dükkan	82,50
63	E	63	1. bodrum	Dükkan	69,51
64	E	64	1. bodrum	Dükkan	49,24
65	E	65	1. bodrum	Dükkan	198,80
66	E	66	1. bodrum	Dükkan	155,31
67	E	67	1. bodrum	Dükkan	1.298,67
68	E	68	1. bodrum	Dükkan	164,27
69	E	69	1. bodrum	Dükkan	142,05
70	E	70	1. bodrum	Dükkan	194,91
71	E	71	1. bodrum	Dükkan	205,87

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
72	E	72	1. bodrum	Dükkan	172,92
73	E	73	1. bodrum	Dükkan	671,92
74	E	74	1. bodrum	Dükkan	394,40
75	E	75	1. bodrum	Dükkan	339,92
76	E	76	1. bodrum	Dükkan	139,22
77	E	77	1. bodrum	Dükkan	232,85
78	E	78	1. bodrum	Dükkan	425,14
79	E	79	1. bodrum	Dükkan	337,54
80	E	80	1. bodrum	Asma katlı dükkan	117,06
81	E	81	1. bodrum	Asma katlı dükkan	83,57
82	E	82	1. bodrum	Dükkan	227,72
83	E	83	1. bodrum	Asma katlı dükkan	108,41
84	E	84	Zemin	Dükkan	477,59
85	E	85	Zemin	Dükkan	116,48
86	E	86	Zemin	Dükkan	263,07
87	E	87	1. normal	Dükkan	571,98
TOPLAM					23.052,53

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin mağaza adları, kapı numaraları ve kiraya esas eklentili net alan aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
- Mağazalar büyük ölçüde boş olup, açılması için iç dekorasyon işlerimleri devam etmektedir.
- Bağımsız bölümler kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) veya teşvik gereği dekorasyonlu haliyle teslim edilmekte olup her kiracı; mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve RGM Turkey Gayrimenkul Yönetim ve İşletme A.Ş. yönetiminin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir.

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 taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**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 büyüyüp 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 adet 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. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAĞCILAR İLÇESİ

Bağcılar; İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. D100 (E-5) Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde; Bahçelievler, batısında; Küçükçekmece ve Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ilçeleri bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur.

2013 yılında metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu azalmıştır.

Basın Ekspres Yolu ve çevresi önemli bir iş bölgesi haline gelmekte ve havaalanına yakınlığı, ana ulaşım aksları arasında yer alması da otel ile ulusal ve özellikle uluslararası ticaret yatırımlarını bu bölgeye çekmeye başlamaktadır.

İstanbul'un ilçeleri arasında Esenyurt ve Küçükçekmece'den sonra en yüksek 3. nüfus yoğunluğuna sahip olanıdır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 751.510 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Suryapı Corridor Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, 70 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 71,45 TL)
Propin Suryapı: 0533 063 98 75
- 2) Suryapı Corridor Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, 220 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 12.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 54,55 TL)
Propin Suryapı: 0533 063 98 75

- 3) G Plus Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, 81 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 74,05 TL)
Ataköy Ağaoğlu My City G Plus: 0212 559 58 88
- 4) G Plus Projesi'nin çok yakınında bulunan bir binanın zemin katında konumlu, 650 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 40.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 61,55 TL)
Remax Oluşum Gayrimenkul: 0212 651 28 18
- 5) Halkalı Caddesi üzerinde ve 212 AVM'nin yakınında bulunan Corner Life projesinin zemin katında yer alan, 209 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 14.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 67,-TL)
Green House Yayla: 0212 441 78 07
- 6) Halkalı Caddesi üzerinde ve 212 AVM'nin yakınında bulunan Corner Life projesinin zemin katında yer alan, 160 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan aylık 10.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı 62,50 TL)
Green House Yayla: 0212 441 78 07

6.3.2. SATILIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu projenin konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) G Plus Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, 126 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 1.470.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 11.665,-TL)
EMK Dış Ticaret: 0212 240 32 63
- 2) Bölgenin ana arterlerinden biri niteliğindeki Mimari Sinan Caddesi üzerinde bulunan Vegüneşli Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, 320 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 3.840.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı 12.000,-TL)
Vegüneşli Satış Ofisi: 0212 444 80 83
- 3) Bölgenin ana arterlerinden biri niteliğindeki Güneşli Kavşağı'na çok yakın konumda bulunan bir proje bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, 60 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 850.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı 14.165,-TL)
Realty World Prestij Gayrimenkul: 0212 777 54 46
- 4) İstwest Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, 300 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 3.350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 11.165,-TL)
Coldwell Banker Bridge: 0212 671 97 98
- 5) İstwest Projesi bünyesinde yer alan zemin katta konumlu, 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 2.800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 14.000,-TL)
Çağdaş Gayrimenkul: 0212 652 86 52

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Bölgenin ticaret potansiyeli,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaları,
- Bünyesinde bir çok sosyal aktiviteyi barındırması,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Bölgede alternatif birçok projenin bulunması ve inşa ediliyor 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 değerin 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 görülmele 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 sübjektif 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 gerçekleştiren 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 gelire yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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 gerçekleştiren 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.

Kismen 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. maddesine göre "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."

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 taşınmazların aylık pazar kira değerinin ve pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** yöntemi kullanılacaktır.

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 taşınmazlar için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde; proje pazarlama birimi 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

E Blok'ta yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümler; küçük çapta bir alışveriş merkezi oluşturmuştur. Genel olarak tüm AVM kira fiyatları; uzun vadeli kiralamalara, birden fazla mağaza kiralaan firmalara, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalara, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalara ve sektörel kiralamalara göre büyük değişiklik göstermektedir. Bu nedenle AVM'ler kendi içlerinde birbirleri ile uyuşmayan çok farklı bir kiralama stratejisi ile kiralanmaktadır.

E Blok'un bünyesinde bulunan bağımsız bölümler için "6.3.1. Kiralık Dükkanlar" başlığı altındaki emsaller; değerlemeye konu 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise E Blok içerisinde buldukları konum bakımından 2 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKANLARIN 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	71,45	5%	5%	5%	20%	0%	-15%	85,75
Emsal 2	54,55	30%	5%	5%	20%	10%	-15%	84,55
Emsal 3	74,05	5%	0%	5%	20%	0%	-15%	85,15
Emsal 4	61,55	10%	0%	5%	20%	20%	-15%	86,15
Emsal 5	67,00	-10%	10%	10%	20%	10%	-15%	83,75
Emsal 6	62,50	5%	10%	10%	20%	5%	-15%	84,40
Ortalama								84,95

Tüm dükkan emsalleri eklentili brüt alan (kat koridorları, sokak önü kullanımları, ortak alanlar v.b. dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümler brüt alanları (kat koridorları, sokak önü kullanımları, ortak alanlar v.b. hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Emsal analizi; 2 no'lu bağımsız bölüm için yapılmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir. Şerefiye çalışmasında; alışveriş merkezi bünyesindeki mağazaların mevcut kira sözleşmelerinde yazan sözleşme tarihi, teşvik ve imtiyazları ile miktarı göz önünde bulundurulmuş olup, kat, kattaki konum, kullanım alanı ve cephe şerefiye kriterlerinin haricinde, alışveriş merkezi bünyesinde yer alan; birden fazla mağaza kiralayan firmalar, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalar, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalar ve sektörel kiralamarlar da göz önünde bulundurulmuştur. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil aylık ortalama m² birim pazar kira değeri ile aylık toplam pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Ortalama M ² Birim Kira Değeri (TL) (*)	Yuvarlatılmış Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
23.052,53	55,00	1.268.000

(*) Aylık m² birim kira değeri; ortalama değeri yansıtmakta olup, bağımsız bölüm bazında ayrıntılı tablo şirket arşivimizde mevcuttur.

9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin 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.

9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

E Blok'ta yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümler; küçük çapta bir alışveriş merkezi oluşturmuştur. Genel olarak tüm AVM kira fiyatları; uzun vadeli kiralamalara, birden fazla mağaza kiralayan firmalara, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalara, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalara ve sektörel kiralamalara göre büyük değişiklik göstermektedir. Bu nedenle AVM'ler kendi içlerinde birbirleri ile uyuşmayan çok farklı bir kiralama stratejisi ile kiralanmakta olup, bu durum dükkan şerefiyelerine farklı ölçüde yansımaktadır.

E Blok'un bünyesinde bulunan bağımsız bölümler için "6.3.2. Satılık Dükkanlar" başlığı altındaki emsaller; değerlemeye konu 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise E Blok içerisinde buldukları konum bakımından 2 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKANLARIN PAZAR 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	11.665	35%	0%	5%	20%	0%	-15%	16.915
Emsal 2	12.000	15%	5%	5%	20%	15%	-15%	17.400
Emsal 3	14.165	10%	5%	5%	20%	-5%	-15%	17.000
Emsal 4	11.165	40%	0%	-5%	20%	15%	-15%	17.305
Emsal 5	14.000	10%	0%	-5%	20%	10%	-15%	16.800
Ortalama								17.085

Tüm dükkan emsalleri eklentili brüt alan (kat koridorları, sokak önü kullanımları, ortak alanlar v.b. dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümler brüt alanları (kat koridorları, sokak önü kullanımları, ortak alanlar v.b. hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Emsal analizi; 2 no'lu bağımsız bölüm için yapılmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir. Şerefiye çalışmasında; alışveriş merkezi bünyesindeki mağazaların mevcut kira sözleşmelerinde yazan sözleşme tarihi, teşvik ve imtiyazları ile miktarı göz önünde bulundurulmuş olup, kat, kattaki konum, kullanım alanı ve cephe şerefiye kriterlerinin haricinde, alışveriş merkezi bünyesinde yer alan; birden fazla mağaza kiralayan firmalar, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalar, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalar ve sektörel kiralamalar da göz önünde bulundurulmuştur. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil ortalama m² birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama M ² Birim Değeri (TL) (*)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)
23.052,53	11.650	268.560.000

(*) M² birim pazar değeri; ortalama değeri yansıtmakta olup, bağımsız bölüm bazında ayrıntılı tablo şirket arşivimizde mevcuttur.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **1.268.000,-TL (Birmilyonikiyüzaltmışsekizbin Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise; **268.560.000,-TL (İkiyüzaltmışsekizmilyonbeşyüzaltmışbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam aylık pazar kira değeri ve toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	1.268.000	360.900	316.200
PAZAR DEĞERİ	268.560.000	76.437.000	66.969.000

Not: 29.06.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5135 TL ve 1,-EURO = 4,0102 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 1.496.240,-TL, KDV dahil toplam pazar değeri ise 316.900.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Haziran 2017

(Değerleme tarihi: 26 Haziran 2017)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi
- İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı
- İmar Durum Yazısı ve Plan Örneği
- Tadilat Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri