

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayi A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Turgut Reis Mahallesi, Barbaros Cad.,
Tekstilkent Ticaret Merkezi,
A-3 Blok, Dükkan no: 31 ⁽¹⁾
Esenler / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 28 Haziran 2012 tarih ve 295 – 2012/23 no ile

MÜŞTERİ NO : 295

RAPOR NO : 2012/1634

EKSPERTİZ TARİHİ : 02 Temmuz 2012

RAPOR TARİHİ : 22 Ağustos 2012 ⁽²⁾

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **tripleks dükkanın** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

¹ Konu taşınmazın değer tespiti şirketimizce ilk defa yapılmaktadır.

² Rapor tarihindeki gecikme, Ak-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.'nin bir iştiraki olan Aksu Textile EAD'ye ait Bulgaristan'da bulunan bir gayrimenkulün değerlendirme çalışması kapsamında Bulgaristan ile ilgili vize işlemlerinin uzaması sebebiyle söz konusu raporun tesliminin gecikmesinden kaynaklanmış olup, bu durum AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.'nin bilgisi dahilindedir.

İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET BİLGİLERİ	3
2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	5
4.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	6
4.1.	TAPU KAYITLARI.....	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI	7
4.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	7
5.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ	8
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
6.	TAŞINMAZIN / TRİPLEKS DÜKKANIN ÖZELLİKLERİ	10
6.1.	YAPININ GENEL ÖZELLİKLERİ	10
6.2.	TRİPLEKS DÜKKANIN ÖZELLİKLERİ.....	11
6.3.	İMAR DURUMU	11
6.4.	DOSYA İNCELEMESİ	12
7.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	12
8.	DEĞERLENDİRME	12
9.	FİYATLANDIRMA.....	13
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	13
9.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	14
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ	14
11.	SONUÇ.....	15



1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İř Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
İRTİBAT BÜROLARI	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŐİMDİKİ SERMAYESİ	: 300.000,-TL

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI : AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayi A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Gümüşsuyu Mahallesi, İnönü Caddesi
Miralay Şefikbey Sokak, Hayrun Apartmanı
No: 13 Daire: 3 34437
Beyoğlu/ İSTANBUL

TELEFON NO : (212) 377 49 00

FAKS NO : (212) 377 49 09

KURULUŞ TARİHİ : 02.05.1974

KAYITLI SERMAYE TAVANI : 80.000.000,-TL

ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 41.091.670,33-TL

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 38,45

FAALİYET KONUSU : Şirketin başlıca konusu Tekstil Sanayiinde kullanılan suni, sentetik ve tabii elyafın üretimi ve bu tür elyaftan her nevi iplik ve dokuma ve örme imali, boya ve apre işleri yapılması ve bunların ticaretidir.

ORTAKLIK YAPISI :

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	21.513.577,13	52,36
Diğer	19.578.093,20	47,64

GRUP ŞİRKETLERİ :

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Aksu Textiles E.D.A	Tekstil	924.470,00	924.470,00	Leva	100,00	Kurucu Ortak

3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	: AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayi A.Ş. (*)
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul-Esenler
MAHALLESİ	: Atışalanı
PAFTA NO	: 246DT2D2A3A3B
ADA NO	: 1082
PARSEL NO	: 14
NİTELİĞİ	: 43 bloktan oluşan 4006 bağımsız bölümlü kargir iş merkezi (**)
ARSA ALANI	: 294.172,06 m ²
ARSA PAYI	: 43/100000 (***)
BLOK NO	: A3
KAT NO	: 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 31
YEVMIYE NO	: 6708
CİLT NO	: 37
SAHİFE NO	: 3598
TAPU TARİHİ	: 01.06.2012

(*) Taşınmaz "Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş." adına kayıtlı iken "Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş." adına ünvan değişikliği olmuştur.

(**) Kat mülkiyetine geçilmiş, 43/100000 arsa paylı, A3 Blok, 1. kat, 31 bağımsız bölüm nolu tripleks dükkan.

(***) Taşınmazın 43/100000 hissesine düşen arsa miktarı ~ **126,49 m²**'dir.

4.2. Tapu Takyidatı

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 02.07.2012 tarih ve saat 11:00 itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- H: (a) ile gösterilen 357,78 m²'lik kısım üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı. tesisi vardır. (06.01.2006 tarih ve 216 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 21.04.1998 tarih ve 2450 yevmiye no ile 99 yıllığına kira şerhi.

4.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan irtifak hakkı, T. Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine ana gayrimenkul üzerindeki elektrik hatları ile ilgili olarak tesis edilmiş olup parseldeki tüm bağımsız bölümler üzerinde mevcuttur. Taşınmazın değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmasına da engel teşkil etmemektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine tesis edilen kira şerhi de yine ana gayrimenkul üzerindeki elektrik hatları/trafo yerleri için olup parseldeki tüm bağımsız bölümler üzerinde mevcuttur. Taşınmazın değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmasına da engel teşkil etmemektedir.

5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenler İlçesi, Turgut Reis Mahallesi, Tekstilkent Ticaret Merkezi bünyesindeki A-3 Blok'un 1.katında yer alan 31 nolu **tripleks dükkandır**.

Yakın çevresinde tekstil sektörüne ait blok nizamda inşa edilmiş, 2-3 katlı sanayi siteleri, iş merkezleri ve depolar bulunmaktadır. Barbaros Caddesi ve Bağcılar Yüzyıl mahallesi ile Matbaacılar Sitesi arasındaki mevcut yollar, Atışalanı bölgesine sağlanan bağlantıyı daha sağlıklı hale getirmiştir. Ayrıca Raylı Sistem ile Tekstilkent'e ulaşım çalışmaları halen İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Esenler İlçe Belediyesi'nce sürdürülmektedir. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla yapılabilmektedir.

Bitişğinde Giyimkent Sitesi yer alan taşınmaz, TEM Otoyolu'na 500 m., Giyimkent Sitesi'ne 800 m., ATATÜRK havalimanı'na 14 km., şehir merkezine ise 16 km. mesafede olup Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne bağlantılı TEM – OTOYOLU'nun üzerindedir.

5.2. Bölge Analizi

Esenler İlçesi :

Esenler, kuzeyde Bayrampaşa, güneyde Güngören, güneydoğuda Zeytinburnu, batıda ise Bağcılar ilçeleriyle komşudur. 18 mahalleden oluşmaktadır ve yüzölçümü toplam 5.227 hektardır.

Esenler, çevresindeki ilçelerden farklı olarak, sanayi merkezi olmaktan çok bir yerleşim merkezi özelliğindedir. Büyük İstanbul Otogarı Bayrampaşa ilçe sınırları içerisinde olmasına karşın Esenler ilçe merkezine çok yakın olması dolayısıyla halk arasında Esenler Otogarı olarak anılmaktadır.

Esenler'i Davutpaşa yoluna bağlayan Ayazma yolu üzerindeki su kontrol kuyuları, halen Belediye oto Garajı olarak kullanılan Üçyüzlü mevkii, Ayazma Çeşmesi, Su Terazisi ve garaj içinde yıkık vaziyette olan Kilise; ilçenin öne çıkan değerleridir. İstanbul surlarının yıkılmasından sonraki tarihsel gelişimde bu bölge toprakları askeri bakımdan önem kazanmıştır. İlçe tarihi eser bakımından zengin değildir ancak Bizans ve Osmanlı dönemine ait çeşme, su kemeri, su terazisi ve sebil yine de günümüze ulaşan tarihi yapılarıdır.

5.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 yılında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

6. TAŞINMAZIN / TRİPLEKS DÜKKANIN ÖZELLİKLERİ

6.1. Yapının Genel Özellikleri

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
KAT ADEDİ	: 5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)
TOPLAM ALANI (*)	: ~ brüt 180 m² (**)
DIŞ CEPHE	: Akrilik dış cephe boyası
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut (siteye ait)
HİDROFOR	: Mevcut (siteye ait)
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer
ASANSÖR	: Mevcut
JENERATÖR	: Yok
PARK YERİ	: Site bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.
SATIŞ KABİLİYETİ (*)	: "Satılabilirlik,, özelliğine sahiptir.

(*) Rapor konusu taşınmaz için.

(**) Esenler Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde ve Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmaza ait 28.10.1998 tarih ve 98/2205 nolu projesinden hesaplanmıştır.



6.2. Tripleks Dükkanın Özellikleri

- Tekstilkent Ticaret Merkezi; tekstil sektörüne ait çeşitli büyüklükte işyerlerinin yer aldığı 41 adet blok ile hizmet sektörüne ait işyerlerinin yer aldığı Çarşı ve İşhanı Blokları, 44 katlı ikiz plazalar, yapımına henüz başlanmamış olan 5 yıldızlı Otel bloğu ve kısmen tamamlanmış olan 6 adet Katlı Otopark bloğundan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 927.000 m²'ye ulaşan komplekste plazalarla birlikte 4.265 adet işyeri bulunmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları, site yönetim hizmetleri ve güvenlik hizmetleri mevcuttur.
- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı A-3 Blok, bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kat ve 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. A-3 Bloğuna giriş, zemin ve 1.normal kattan sağlanmaktadır.
- Halihazırda boş durumda olan taşınmazın iç avluya ve site içerisine olmak üzere iki yöne cephesi bulunmaktadır.
- **Yaklaşık brüt 180 m²** (Zemin kat 70 m², 1.kat 70 m², 2.kat 40 m²) kullanım alanına sahiptir.
- Ana gayrimenkulün dış cephe boyası+alüminyum doğrama, iç duvarları boyalı, zeminleri seramik kaplı, iç merdivenler ise mermer kaplamadır.
- Taşınmazın içerisine girilememiş olup iç mekan özellikleri vitrinden görülmüştür. Katlarda zeminler seramik, duvarlar ince sıva üzeri plastik boyalı, tavanlar plastik boyalıdır.
- Katlar arası irtibat, basamakları seramik kaplı betonarme iç merdivenle sağlanmaktadır.
- Vitrini ve pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür.

6.3. İmar Durumu ³

Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 1082 ada, 14 nolu parselin, 1/1000 ölçekli 23.09.1996 onay tarihli Atışalanı Üst Bölge İş Merkezleri Uygulama İmar Planı'nda "**Toptan Ticaret + Depolama Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının, **Yapı Nizamı = Blok, H_{maks} = Serbest, Emsal= 2.50** şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

³ Son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

6.4. Dosya İncelemesi

Taşınmazın dosyası Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. Dosyasında 17 Mart 1999 tarih ve 98//R-335 nolu Yapı Ruhsatı, 29 Aralık 2005 tarih ve 2558 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, 28.10.1998 tarih ve 98/2205 nolu onaylı mimari proje (aynı tarih ve nolu proje Esenler Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde de incelenmiştir.) ve yazışma evrakları görülmüştür. Dosyasında yapılan araştırmalarda herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır. Taşınmaz kat mülkiyetli olup GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

7. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Tripleks dükkanın konumu, ulaşım kabiliyeti, kullanım fonksiyonu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım yolu olduğu düşünülmektedir.

8. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tekstilkent Ticaret Merkezi bünyesinde yer alması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- TEM Otoyolu'na yakınlığı,
- Çevresinin ticari potansiyeli,
- Otopark alanlarının mevcudiyeti.

Olumsuz etken:

- Sitenin henüz yeterli doluluk oranına ulaşmamış olması.

9. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzeri yapılardaki pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, kullanım fonksiyonu, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için satış ofisiyle görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 :** (Emlakçı Tel: 0 532 256 40 83)
Taşınmazın yer aldığı A3 Bloкта bitişiğinde bulunan 32 nolu iki katlı 130 m² kullanım alanlı dubleks dükkan 115.000,-USD bedelle satılıktır. **(885,-USD/m²)**
- **Emsal 2 :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 10 20)
Taşınmaz ile aynı sitede A1 Bloкта konumlu 3 katlı 180 m² kullanım alanlı tripleks dükkan 200.000,-USD bedelle satılıktır. **(~1.110-USD/m²)**
- **Emsal 3 :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 10 20)
Taşınmaz ile aynı sitede konumlu 3 katlı 180 m² kullanım alanlı tripleks dükkan 275.000,-USD bedelle satılıktır. **(~1.527-USD/m²)**
- **Emsal 4 :** (Emlakçı Tel: 0 532 256 40 83)
Taşınmaz ile aynı sitede konumlu 3 katlı 180 m² kullanım alanlı tripleks dükkan 250.000,-USD bedelle satılıktır. **(~1.390-USD/m²)**
- **Emsal 5 :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 46 46)
Taşınmazın yer aldığı sitede A-1 Bloкта konumlu 3 katlı 180 m² kullanım alanlı tripleks dükkan aylık 800,-USD bedelle kiralıktır. **(~4.45 USD/m²)**

Bu araştırmalar neticesinde rapora konu tripleks dükkanın yer aldığı Tekstilkent İş Merkezi'nin lokasyonu, taşınmazın iş merkezi bünyesindeki konumu, kullanım alanı ve mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak takdir olunan **m²** birim değeri ile arsa payı dahil satış değeri aşağıda sunulmuştur.

Taşınmazın arsa dahil toplam değeri:

180 m² x 1.500,-TL/m² = **270.000,-TL**



9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yöntem, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Bölgede ve taşınmazların yer aldığı Tekstilkent İş Merkezi bünyesinde yapılan araştırmalarda taşınmazın aylık kira değerinin 1.300,-TL mertebesinde olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise % 6 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmaz için takdir olunan satış değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kullanım Alanı	Aylık Birim Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direk Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
180	7.23	1.300	15.600	0,06	260.000

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 270.000,-TL olarak belirlenmiştir.

10. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince bina olarak GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen, Tekstilkent İş Merkezi bünyesinde yer alan **tripleks dükkanın** yerinde yapılan incelemesinde ana gayrimenkulün lokasyonuna, taşınmazın blok bünyesindeki konumuna, büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki halihazır durumu itibariyle **arsa payı dahil değeri için,**

270.000,-TL (İkiyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(270.000,-TL ÷ 2,224 TL/Euro (*) \cong **121.400,-Euro**)

(270.000,-TL ÷ 1,799 TL/USD (*) \cong **150.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,224 TL ; 1,-USD = 1,799 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 318.600,-TL'dir.

İşbu rapor, **AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayi A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22 Ağustos 2012

(Ekspertiz tarihi: 02 Temmuz 2012)

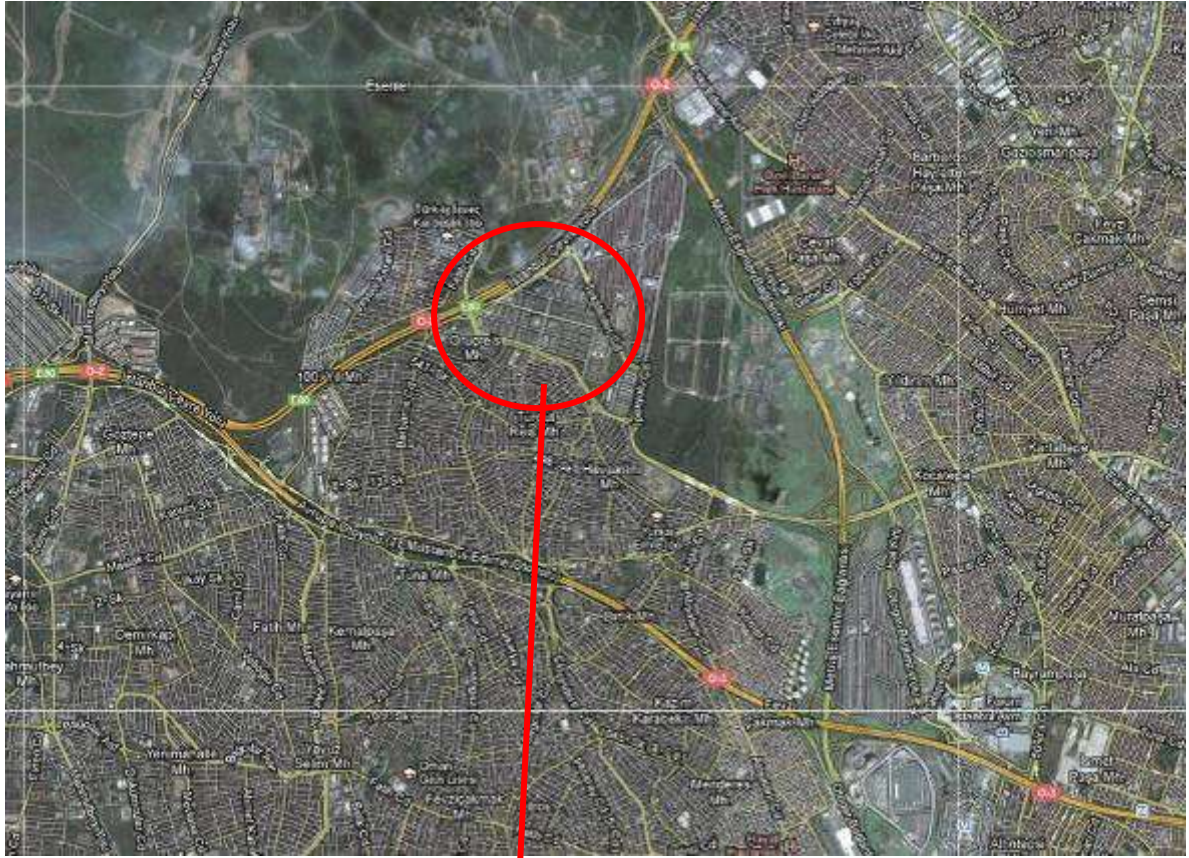
Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Uygar TOST
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

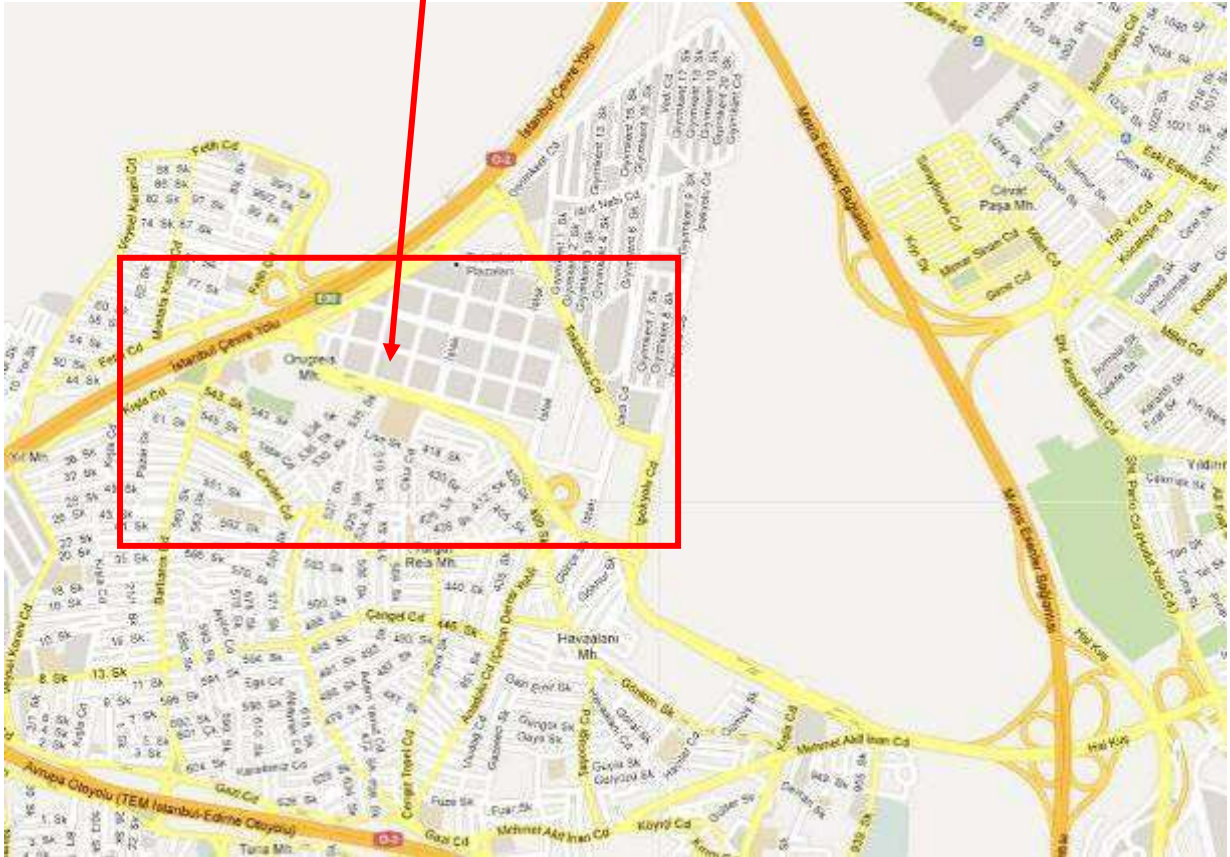
Eki:

- Konum krokileri / Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Tapu sureti
- Vaziyet Planı
- Kat Planları
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Nadir ERTÜRK
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400931)



Uydu fotoğrafları





Konum krokisleri

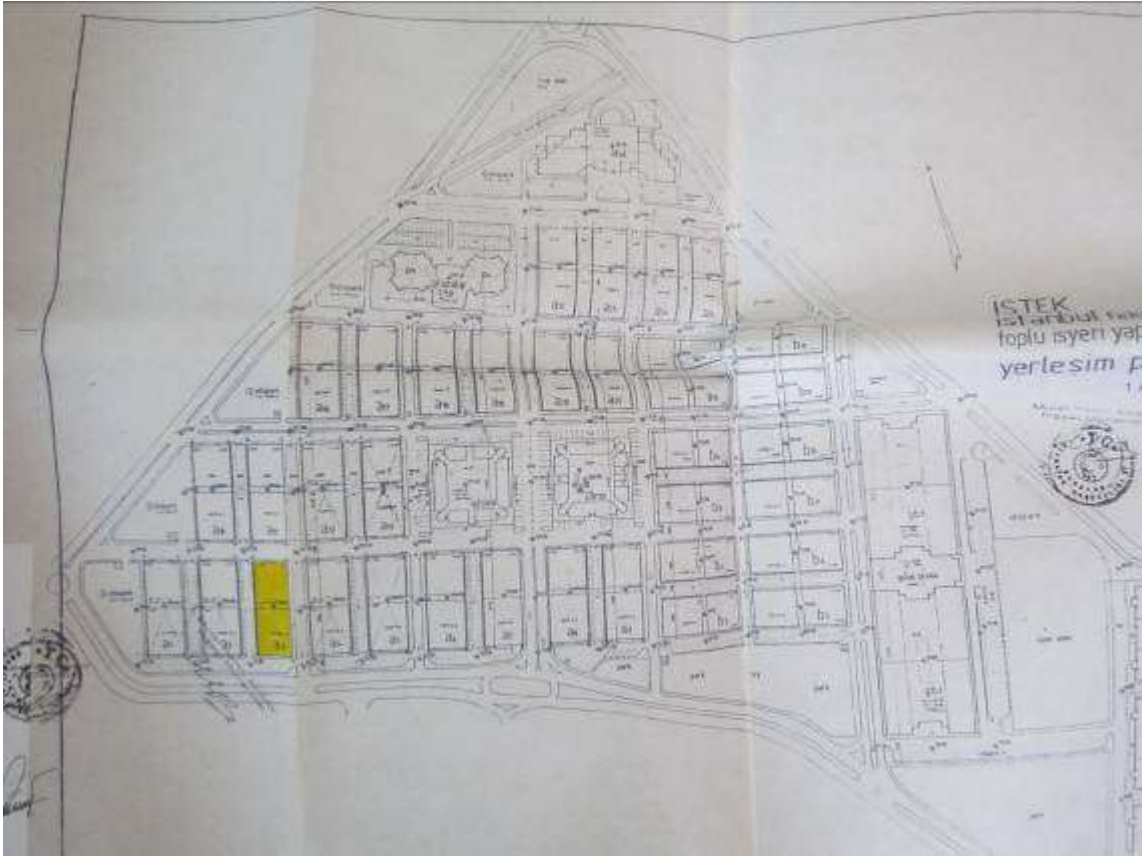


Taşınmazın yer aldığı A-3 Blokun Görünümleri

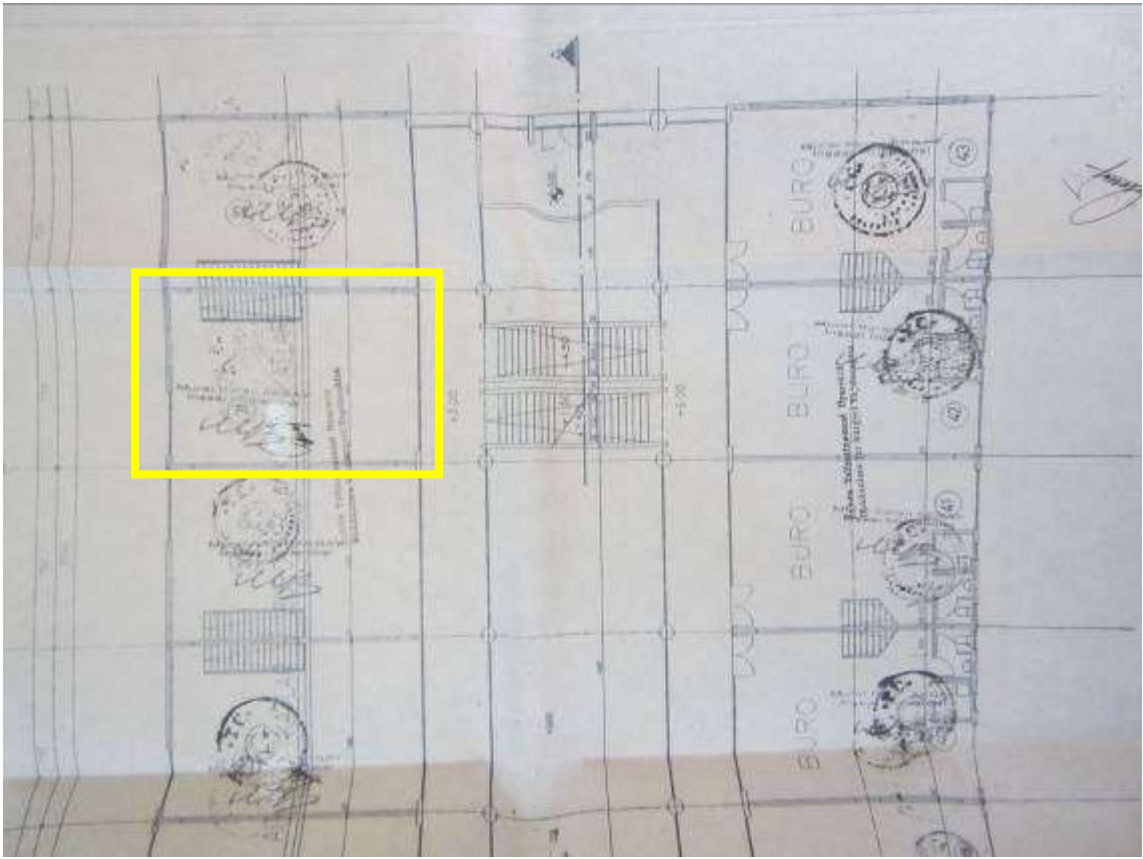


Taşınmazın bina ortak koridorundan görünümüleri

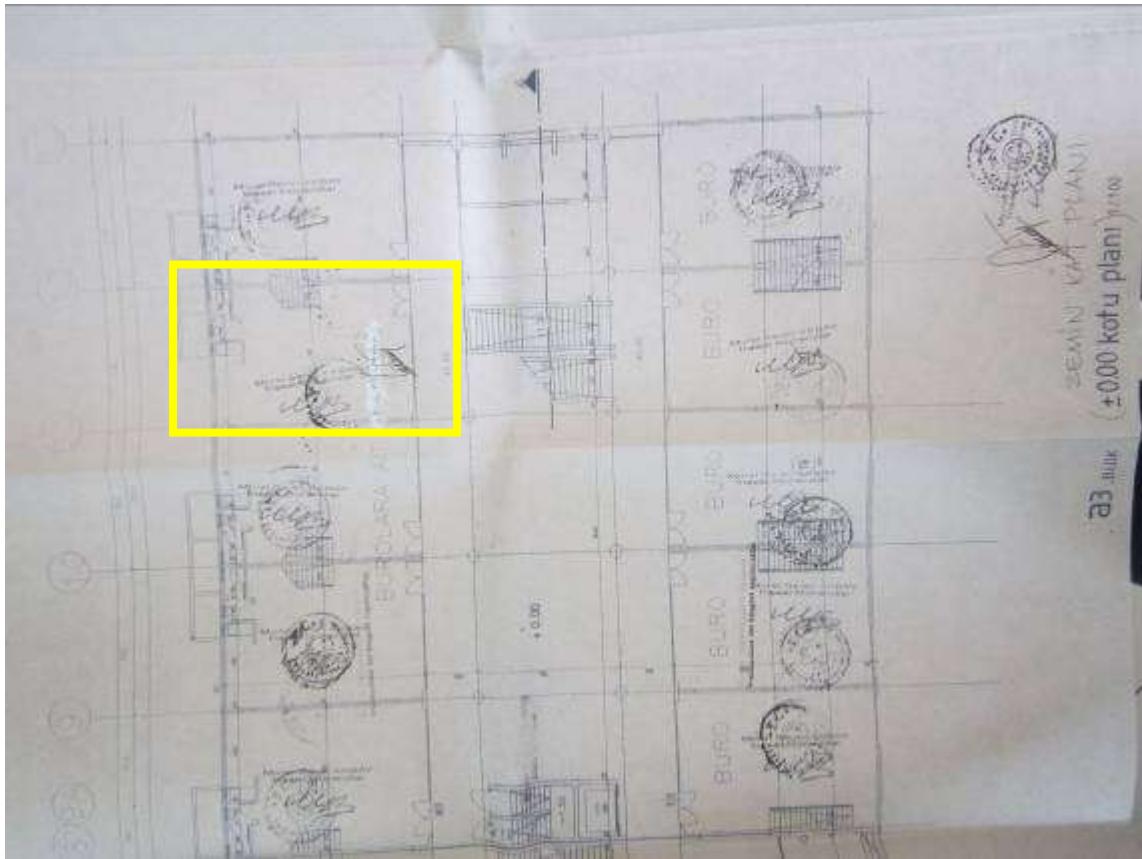
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotograf		
	İlçesi	ESENLER							
	Mahallesi	ATIŞALANI							
	Köyü								
	Sokağı			TAPU SENEDİ					
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
246DT2D2A3A 3B	1082	14	KIRKÜÇ BLOKTAN OLUŞAN DÖRTBİNALTI B BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ MERKEZİ	ha	m ²	dm ²			
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 21706437			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
0,00		TRİPLEKS DÜKKAN		43/100000	A3	1	31		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı AK-AL TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.							
	Sahibi	AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		6708	37	3598		01/06/2012	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
<p>NOT: * Mülkiyet hakkı için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyetten kaynaklı değişiklikler için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.</p>									
D.M.O Basım İşl. Md.									
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.									
Stok No 199									



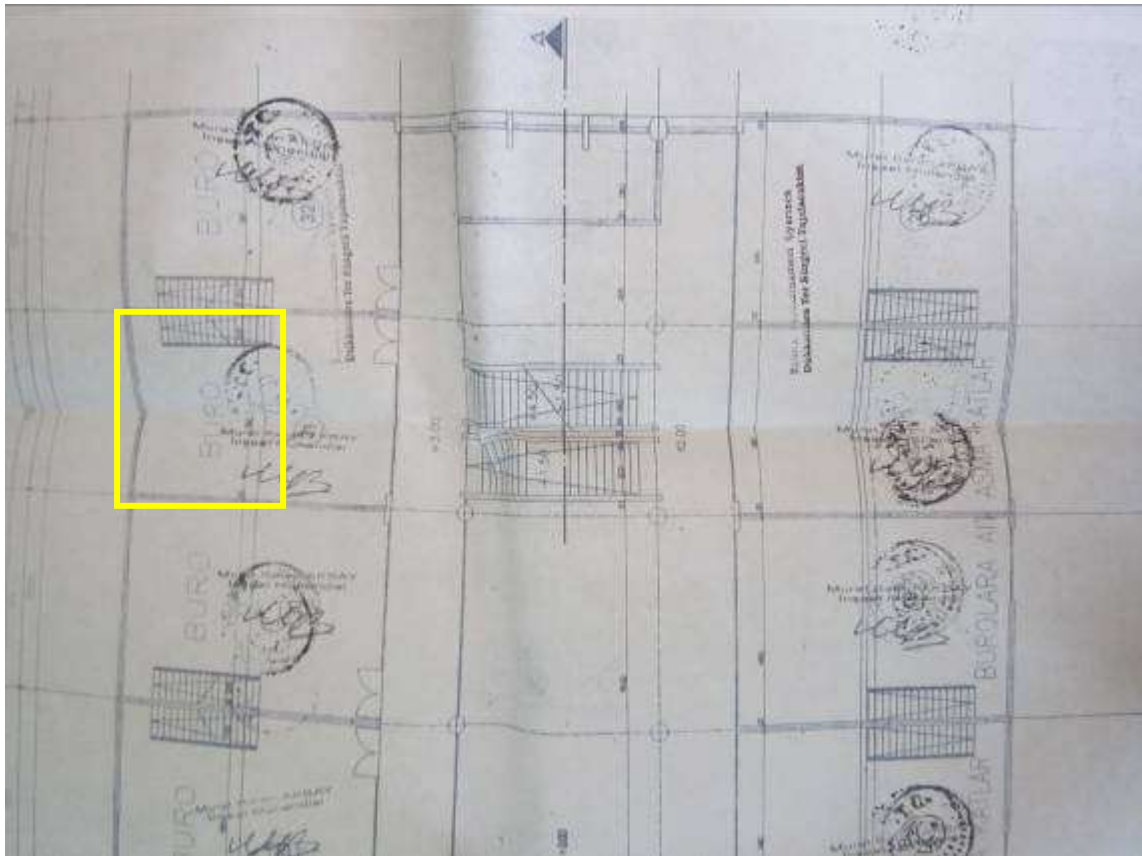
Vaziyet Planları



2.Kat Planı



1.Kat Planı



Zemin kat Planı

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

YAPI RUHSATI...
YAPI RUHSATI...
YAPI RUHSATI...

SÖZLEŞME BEDELİ YERİ:		17 MART 1999	38 R-305	25
YENİ YAPI		A 3 BLOK	246DT IIIA	1052
13.02.1998	98/132	Kalerifer	Pasli Öl	
T. C. Esenler Tapu Sicil Müdürlüğü		02.12.1997	449	
YAPI SAHİBİNİN S.S. İstanbul Tekstil İşb. ve Satıcıları Toplu İşyeri Yap.Keop. BAYBUR İnş.Şah.A.Ş. 139772-87246				
Hacıpaşa Y.D.		4810027867	Bekarlıği Bur.Y.D.	1600002652
No:60/42 E.4 SİRKECİ/İSTANBUL		19 Mayıs cad. No:34 ŞİŞLİ/İSTANBUL		
DÜKKAN	10	708.01	1	5
BÜRO	44	6770.53		
GETAK ALAN		3594.13		
Toplam		54	11072.77	
118.589.366.700		1999	38.842.000.000	157.431.366.700
B.A.E.		Özetuğu-Deliklihtals		
RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MESTULUN (TUS)		
10.11.1998-98/2224		Mehmet S.YAZICI		
"		İSTEK Baytur İnş.Şah.A.Ş.Şantiye		
25.9.1997/574		T.Keis Mah.Barbaros Cd.100.Yıl Polik-		
47 Küt No: 139772-87246		liniği arka: ATILALAN-ŞEHİRCİLİK/İST		
31082		"		
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER				
16.11.1998	5649	1.853.516.820	Otopark parsel bünyesinde sağlanmıştır.	
20.5.1996	1726	725.000.000		
23.11.1998	20774			
Toplam		4.578.516.820		
Cemali MANTAŞ Bolge Müh.		K.ÖZGÜLU Yp.Dn.Şf.		Sevett OKDINÇ Yapı M.İnş.
				T.Üğur ÖZGÜR Başkan Yardımcısı

Yapı Ruhsatı



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Nadir ERTÜRK
Doğum Yeri ve Tarihi : Konya, 08.9.1957
Medeni Hali : Evli, 2 çocuklu
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi
İnşaat Fakültesi / 1980

Mesleki Tecrübe

ENKA İnşaat A.Ş.; : Mayıs 1982 – Temmuz 1988
Pendik Tersanesi ve Yurtdışı Şantiyeleri

BAYINDIR İnşaat A.Ş.; : Eylül 1988 - Haziran 1996
**Çeşitli Toplu Konut Projeleri ve
Tatilya Eğlence Merkezi İnşaatı Şantiyesi**

ENER İnşaat A.Ş.; : Temmuz 1996 – Şubat 2002
**İstanbul Beylikdüzü'nde Toplu Konut İnşaatı
ve Elektrik Santralleri İnşaatları Şantiyeleri**

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 2002 – Ekim 2004
Değerleme Uzmanı

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : 19/01/2005 -
Sorumlu Değerleme Uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Uygur TOST
Doğum Yeri ve Tarihi : Kocaeli, 02.01.1979
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **01 Nisan 2011 / 401681**
Mesleği : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Yıldız Teknik Üniversitesi / 2002

Mesleki Tecrübe

Eskidji Gayrimenkul – İstanbul; : Mart 2004 – Ekim 2004
Gayrimenkul Danışmanı
Colliers International- İstanbul; : Ocak 2005 - Mayıs 2005
Yatırım Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : Mayıs 2005 - ...

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.12.2008

No : 400931

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Nadir ERTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401681

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

