



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - TUZLA
ARSA
(20 PAFTA, 1329 PARSEL)**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011 / -
Değerleme Konusu	Arsa vasıflı taşınmaz
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi No:124 Tuzla/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 01.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ268
Değerlemeyi Yapan Uzman	Cüneyt ÖZİRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ 268

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 40.983,24 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 40.983,24 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın Cari Pazar değeri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç : **38.000.000.- TL** (Otuzsekizmilyontürklirası)
KDV Değeri : **6.840.000.- TL** (Altı milyonsekiyüz kırkbin)
KDV Dahil Toplam Değer : **44.840.000.- TL** (Kırkdört milyonsekiyüz kırk bint türklirası)

Not: KDV Hariç : **38.000.000.- TL / 1,9012 TL = ~ 19.987.375.-USD**
Sigorta Değeri : **Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir**

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edebileceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 20.12.2011 Tarihinde Öİ268 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 01.12.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı ; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir

şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011 dur. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 14.11.2011 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin

faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 40.983,24 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz, D-100 Karayolu Tersane sapağından ayrılıp Tuzla Belediyesi istikametine uzanan Hatboyu Caddesi üzerinde, Hatboyu ve Çiçekçiler Caddelerinin kesiştiği noktada yer almaktadır. Hacıoğulları Hilmi Sonay İlköğretim okulunun karşı çaprazındaki taşınmaz, kuzeyden Hatboyu Caddesine, Batıdan Kazım Karabekir Caddesine ve Hünkar Sokağına, Güneyden ise ıslah edilmiş dereye cephelidir. Parsel üzerinde geçmişte porselen fabrikası olarak kullanılmış ancak hali hazırda atıl durumda olan tesis bulunmaktadır. Tuzla Belediyesine 2,3 km., E-5 Karayoluna ise 3 km. mesafedeki taşınmazın ulaşım imkanları oldukça rahattır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Tuzla
Mahallesi : Merkez
Mevkii : Kanlı Mandıra
Pafta no : 20
Ada no :--
Parsel no : 1329
Yüzölçümü : 40.983,24 m²
Vasfı : Arsa
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Gayrimenkulün Tapu senedi fotokopisi mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğünden 23.11.2011 tarihinde alınan ve raporumuz ekinde sunulan takyidat belgesinde taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlara rastlanmıştır;

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 15 yıl müddetle 24.08.1960 tarih ve 2872 sayılı kira kontratosu.

Beyanlar Bölümü:

- İçerisinde görülen 5 otoluk otopark ortak yerlerden olup başka amaçla kullanılamaz. (08.04.1997 tarih ve 2036 yevmiye no ile)

Tapu kütüğünde yapılan incelemede taşınmazın tamamının Paşabahçe Cam Sanayi ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken 14.10.2009 tarih ve 14809 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmıştır. Ayrıca ana gayrimenkul "Porselen Fabrikası ve Arsazisi" vasıflı iken yapılan değişiklikle "Arsa" vasfına dönüşmüştür. Parsel alanı 53.200 m² iken değişiklik sonrası 40.983,24 m² olarak tescil edilmiştir. (22.12.2010 tarih)

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında Takyidat açısından engel bulunmadığı görülmüştür.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde geçmişte parsel üzerinde bulunan ve rapor tarihi itibarı ile çok büyük bir kısmı yıkılmış olan eski porselen fabrikası ile ilgili olarak 29.02.1980 tarih 3-27 nolu; 17.01.1979 tarih ve 4-1 nolu ve 27.03.1988 tarih ve 8-38 nolu Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcuttur. Bu belgelere göre tesisin kullanım alanı 27.257 m²'dir. Ancak bu belgelere esas yapılardan bazıları ana parselde yapılan ifrazlar sonucu başka parseller üzerinde kalmış olup bu yapıların alanı düşüldüğünde toplam kapalı alan 25.792 m² olmaktadır.

Rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe isimli proje geliştirilmiş ve bu proje ile ilgili aşağıda belirtilen ruhsatlar alınmıştır.

- 27.10.2011 tarih 734 sayılı ruhsat=20.954 m², 110 daire (A blok)
- 27.10.2011 tarih 735 sayılı ruhsat=16.148 m², 84 daire (B blok)
- 27.10.2011 tarih 736 sayılı ruhsat=14.798 m², 60 daire (C blok)
- 27.10.2011 tarih 737 sayılı ruhsat=10.598 m², 70 daire (D blok)
- 27.10.2011 tarih 738 sayılı ruhsat=4.649 m², 30 daire (E blok)
- 27.10.2011 tarih 739 sayılı ruhsat=9.275 m², 50 daire (F blok)
- 27.10.2011 tarih 741 sayılı ruhsat=12.564 m², 72 daire (G blok)
- 27.10.2011 tarih 740 sayılı ruhsat= 756m² (Market)
- 27.10.2011 tarih 742 sayılı ruhsat=267 m², (Kreş)

Sonuç olarak parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan sitenin tüm yasal izinleri alınmıştır. Ancak sitede henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu ana gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığı görüşünderiz.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Projenin yapı denetimi Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti firması tarafından yapılacaktır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın yer aldığı mevkide Hatboyu Caddesinin ve Tren yolunun üst kesimi ile E-5 Karayolu üzeri sanayi, alt kesimi ise iskan mntıkası şeklinde gelişme göstermiştir. E-5 Karayolu üzerinde GESA Gemi, Ülker Gıda ve Hyundai gibi tesisler yer almaktadır. Tuzla Belediyesi ve Kaymakamlı ile ve Tuzla tersanesin bu bölgede olması, Tem Otoyolu civarındaki Organize Sanayi Bölgelerine ulaşımın rahat olması nedenlerinden ötürü son 10 yıl içerisinde bölgedeki konut talebini artırmış nitelikli konut inşaatlarının yapımı hız kazanmıştır. Ayrıca bölgenin Sabiha Gökçen Havalimanı'na, TEM Otoyoluna bağlantısı da son derece rahattır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

2005 yılında gelişmeye başlayan 2007 yılında işlem hacmi zirveye ulaşan Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2008 krizi ile duraklamaya geçmiş, toparlanması yaklaşık 2 yıl sürmüştür. 2010 ve 2011 yıllarında kriz öncesi fiyatlara dönüş yaşandı. Türkiye'nin emlak piyasasının %75'ini oluşturan yedi şehrin rakamlarına baktığımızda kriz öncesi fiyatların yakalandığını görüyoruz.

Emlak piyasasındaki fiyatların yükselişinde 2011 yılının ilk çeyreğinde yakalanan büyüme rakamlarının büyük etkisi oldu. Türkiye ekonomisi bu dönemde %11 gibi rekor bir büyüme yaşadı.

2011 yılının ikinci çeyreğinde birbirini tetikleyen sebeplerle ekonomi fazla volatil, kırılgan ve riskli hale geldi. Ekonomi yönetiminin aldığı önlemler buna bazı işaretlerde bulundu. Merkez Bankası ve BDDK peş peşe aldığı kararlarla hane halkı tüketimini ve borçlanmasını daraltmaya, kredi kullanımını azaltmaya yönelik beyanlarda bulundu. Bunun sonucu olarak da kredi faizleri yükseldi, tüketici için kredi kullanımının cazibesi azaltılmaya çalışıldı.

Bu gelişmelerin üzerine, geçen yılki yüksek cari açıkla hızlı sıcak paranın ekonomiye getirdiği kırılganlık il yurt dışı piyasalarda yaşanan Ülke Mali Krizleri eklenince, alınan önlemlerin sonucu olarak döviz kurlarındaki yükselişle karşı karşıya kalındı.

Ekonomik parametrelerde değişkenlikler, Yurt dışı politiklar (İsrail- Türkiye, Türkiye – Arap Ülkeleri ve Ortadoğu, Yunanistan, Kıbrıs, Kıta Saharlığı, Girit adaları), Sınır Ötesi Hareket ve benzeri politikalar Ülke Ekonomisini ve yatırım kararlarını çok önmeli etkileyen olaylar halini almıştır. İtalya ve Yunanistan'ın yaşamakta olduğu mali kriz Euro Bölgesini çok tedirgin etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard and Poor's (S&P), İtalya'nın 'A' olan uzun vadeli kredi notunu bir basamak düşürdü. Not görünümünü 'negatif' olarak belirledi. Karar sonrası euro, dolar karşısında Şubat'tan beri gördüğü en düşük seviyeye geriledi.

Kuruluştan yapılan açıklamada, karara, zayıflayan ekonomik büyüme görünümünü ve hükümetin gayrisafi yurt içi hasılanın (GSYH) yüzde 120'sine ulaşan kamu borcunu azaltamayacağına yönelik endişeleri gerekçe göstererek, ülkenin zayıf ekonomik büyüme görünümünün İtalya'nın mali konsolidasyon programının etkinliğini sınırlayabileceği uyarısında bulundu.

S&P'nin kararının yanı sıra Yunanistan'ın içinde bulunduğu nakit sıkıntısından çıkmaya çalışması ve Avrupa'nın borç krizinin küresel finansal sistemi bankacılık krizine çekeceği endişeleri piyasalarda satışları beraberinde getirdi.

Euro, dolar karşısında düşerek 1.3610 seviyesine kadar geriledi.

Türkiye'de de pariteye bağlı olarak kurda değişkenlik yaşanmakta ve dolar, TL karşısında 1.85 seviyesine yakın seyrediyor. Euro da çok hafif bir yükselişle 2.46'nın hemen üzerinde işlem görüyor.

Bu gelişmelere bağlı olarak yurt içinde yatırımlarda ertelenme kararları gelmektedir.

2010 yılında %0.8'lere kadar düşen konut kredisi faizlerinin ilk çeyrekte %0.95, ikinci çeyrekte ise %1.0'e yükselmesi ilk başta beklenen etkiyi yapmadı. Tüketicinin talebine fren getirmede. Tersine faizlerin daha da yükseleceği beklentisiyle, yılın ilk altı ayında konut kredisi kullanımı %14.7 oranında arttı.

Bunun üzerine kaçınılmaz olarak da ekonomi yönetiminin "kriz kapıda, paranızı harcamayın" türündeki uyarılarda bulundu. Bu uyarı yılın 3.çeyreğinde yerini buldu ve taleplerde düşmeler başladı ve fiyatlar tekrar gerilemeye, kampanyalar düzenlenmeye başladı .

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin verilerine baktığımızda;2011'deki konut satışları, bir önceki yıla göre artmış olsa da bu yılın ilk çeyreğine göre %6.6'lık bir azalma söz konusu.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerlemeye konu parsel üzerinde geçmişte porselen fabrikası olarak kullanılmış tesis yer almaktadır. Parselin etrafı beton/taş duvar üzeri demir korkuluk ve fens teli ile çevrilidir. Açık alanlar kısmen asfalt, kısmen saha betonu, kısmen de çim ile kaplıdır. Bahçe içerisinde çok sayıda yetişmiş ağaç mevcuttur. Bahçe bakımsız durumdadır. Halihazırda arsa üzerinde farklı büyüklük ve farklı tarzlarda inşa edilmiş 25 adet bina bulunmaktadır. Binaların toplam kullanım alanı büyüklüğü 25.792 m2 olup bina icmalı aşağıdaki gibidir.

Lojman 12 dairesi	1.746
-Fabrika Giriş - Bekleme – Satış	105
-Soyunma - Duş – Teşhir	284
-Laboratuvar – Araştırma	292
-Müdürüyet – Personel	1.129
-Malzeme Ambarı	1.208
-İşletme – İmalat	15.574
-Hamur Hazırlama	1.380
-Araba Tamir Binası	130
-Trafo ve Dizel Binası	263
-Kasethane	250
-Kırma Öğütme	637
-Taş Anbarları	630
-Bakım Atölyesi	136
-Yardımcı İşletmeler	508
-Garaj	251
-Spor Salonu	159
-Kağıt Ambarı	321
-Kaolen Süzme	107
-Sundurma	370
Su Deposu 300 tonluk	287
-Çay Ocağı	25
TOPLAM	25.792

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde tesise ait 29.02.1980 tarih 3-27 nolu; 17.01.1979 tarih ve 4-1 nolu ve 27.03.1988 tarih ve 8-38 nolu Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne göre tesisin kullanım alanı 27.257 m2'dir. Ancak bu belgelere esas yapılardan bazıları ana parselde yapılan ifrazlar sonucu başka parseller üzerinde kalmış olup bu yapıların alanı düşüldüğünde toplam kapalı alan 25.792 m2 olmaktadır.

Binalar atıl vaziyette olup bazılarının yıkım işlemine başlanmıştır. Hali hazırda yapıların ekonomik ömürleri dolmuş olup her hangi bir değer ifade etmemektedirler.

Rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla isimli bir proje geliştirilmiş olup henüz inşaatlara başlanmamıştır. Proje ile ilgili tüm yasal izinler alınmış ancak henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Projede genel hatları itibarı ile 4 tip daire yer almaktadır. 1+1 daireler 58-63-64-70 m², 1,5+1 daireler 75-84 m², 2+1 daireler 87-93-102-112 m², 3+1 daireler 124-133-136-145-148-157-160-180 m² arasında, 4+1 daireler ise 195-211 m² arasında değişmektedir. Bu alanlara kat sahanlığı vs. dahildir. Proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, 24 saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, anaokulu, market, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır.

İmar Durumu:

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre parsel 1/1000 ölçekli, 20.06.2010 tasdik tarihli uygulama imar planında "Hizmet Dönüşüm Alanı ve Kısmen Dere Koruma Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taks: 0,40 E:1,5 ve H: 15,55 m olan yapılanma şartlarına müsaadelidir.

Plan notları şöyledir;

- Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup maksimum K.A.K.S 1,50, maksimum yükseklik 15,50 m. olacaktır. Bu alanlarda yapı adası bazında en az 10.000 m² imar parseli oluşturulması durumunda ; mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapılanma şartları maksimum K.A.K.S. 1,75, maksimum yükseklik 18.50 olarak uygulama yapılacaktır.
- Hizmet Dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek ve yönetmelikteki asgari alan şartını sağlamak kaydıyla özel sağlık ve eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.
- Bu alan içerisinde parakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari-mali kurumlar, alışveriş ve eğlence merkezleri, teknik vb. hizmet birimleri yer alacağı bölümler ile bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.
- Hizmet dönüşüm alanları mevcut kullanımların ticaret – hizmet kullanımına dönüşümünün öngörüldüğü alanlardandır. Bu alanlarda yer alan işlevler dönüşüm plan ve programlarını en geç bu planın onay tarihinden bir yıl sonra ilgili belediyesine sunmak ve onaylatmak koşulu ile 5 yılı aşmayan dönüşüm süreci içerisinde geçici olarak yer alabilirler. Geçici ruhsat aşamasında 5 yıllık süreç sonunda dönüşümün gerçekleştirileceğine dair taahhütname düzenlenecektir.

Geçiş dönemi için öngörülen ruhsat koşulları bu planda öngörülen yapılaşma değerlerini aşamaz.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Parsel üzerinde geliştirilmiş, ruhsatları alınmış konut projesinin mevcudiyeti
- *Merkezi konumu,
- *Reklamasyona açık olması
- *TEM ve E-5 Karayolu Bağlantılarına yakın olması, ulaşım imkanlarının iyi oluşu,
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *Cepheli olduğu derenin ıslah edilmiş olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Parselin dere yatağına cepheli olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde kullanılan 1. Yöntem Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmada aşağıda belirtilen emsallere rastlanmıştır.

1-) İçmeler köprüsüne yakın E:0,40 turizm imarlı, 10.809 m2 net arsa alanı olan taşınmaz için 7.500.000 USD istenmektedir. (ciddi pazarlık söz konusudur.)(0216 379 38 09)

2) istasyon caddesiyle Hatboyu caddesine cepheli 2.440 m2 E:1,60, ticaret+konut imarlı arsa için 2.700.000 TL istenmektedir.(emlak ofisi 0507 251 14 42)

3) konu mülkün bulunduğu Hatboyu caddesine 3. Paralel sokakta köşe konumlu E:1.60 konut imarlı 2000 m2 arsa için 2.400.000 TL istenmektedir.(Emlak Ofisi 0533 307 98 15)

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	13.875.000 TL	2.700.000 TL	2.400.000
Satış Tarihi	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0		
Arsanın Brüt Alanı (m ²)	40.983,24	10.809	2.400	2000
İstenilen m2 Birim Fiyatı (TL)		1.283	1.125	1.200
Emsallerin Ortalama m2 Birim Fiyatı		1.202 TL		
Pazarlık Payı Düşülmüş Ortalama m2 Birim Fiyatı		1.080 TL		
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		~32.590.000	~41.670.000	~42.100.000
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Orta	En İyi (-%20)	En İyi (-%20)	En İyi (-%20)
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		~-10.521.000	~-9.221.000	~-9.836.000
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		14.177.000	32.449.000	32.264.000
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		35.944.000	35.149.000	34.664.000
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		~877	~857	~845

Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m2 piyasa fiyatının 845 TL ile 877 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin m2 satış değerinin 850 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu tespitlerden hareketle taşınmazın KDV hariç değeri şu şekilde hesaplanmıştır;
40.983,24 m² x 850 TL/m² =~34.835.000 TL

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif

unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Parsel üzerindeki yapıların atıl vaziyette olması ve her hangi bir değer arz etmemesi nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır. Taşınmaz arsa olarak düşünülmüş ve değerlendirilmiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkulün arsa vasıflı olarak düşünülüp değerlendirildiğinden bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme sürecinde kullanılan yöntemlerden biridir. Parsel üzerinde hali hazırda bir proje geliştirilmiş ve bu proje ilgili tüm yasal izinler alınmıştır. Buna göre parsel üzerindeki proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, 24 saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, anaokulu, market, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır. Proje toplam 90.009 m2 inşaat alanlı ve yaklaşık 60.000 m2 pazarlanabilir alanı kapsamaktadır. Bölgede yaptığımız araştırmalar sonucu elde ettiğimiz benzer sayılabilecek yapı kalitesine sahip bazı projelerden örnekler şu şekildedir;

1) Pendik Ataman Karina sitesinde 46 m2 stüdyo daireler, 75.000'den, 60 m2 1+1 daireler 105.000 TL'den, 90 m2 2+1 daireler 155.000 TL'den, 141 m2, 3+1 daireler 255.000 TL'den başlayan fiyatlarla satışa sunulmuştur. Proje teslim tarihi Nisan-2012'dir.(ataman park satış ofisi)

2) Tuzla aydınlı Dumankaya Gizli Bahçe evlerinde 1+1 60 m2 daire için 148.000 TL istenmektedir. (Emlak Ofisi 0532 240 39 71)

3) Tuzla aydınlı Dumankaya Gizli Bahçe evlerinde 3+1 167 m2 daire için 305.000 TL istenmektedir. (Emlak Ofisi 0533 339 04 19)

4) Teknik Yapı Holding tarafından henüz inşasına yeni başlanan Evora İstanbul projesinin taban fiyatları şu şekildedir,

EVORA İSTANBUL FİYAT BİLGİLERİ				
C PARSEL				
Daire Tipi	Teras m ²	Kat Bahçesi m ²	Toplam Brut m ²	Daire Fiyatı
Stüdo	-	0 m ² - 17,52 m ²	43,40 m ² - 58,45 m ²	50.000 TL'de başlayan fiyatlarla
1+1	0 m ² - 2,76 m ²	0 m ² - 27,77 m ²	54,37 m ² - 84,22 m ²	107.100 TL'de başlayan fiyatlarla
2+1	0 m ² - 27,18 m ²	0 m ² - 18,36 m ²	91,79 m ² - 170,05 m ²	169.500 TL'de başlayan fiyatlarla
3+1	0 m ² - 51,00 m ²	0 m ² - 17,52 m ²	127,09 m ² - 209,55 m ²	237.200 TL'de başlayan fiyatlarla
4+1	-	9,16 m ²	176,66 m ²	327.900 TL'de başlayan fiyatlarla

5) Firmanın satış rakamları ise şu şekildedir,

ÇINARLI BAHÇE TUZLA	
DAİRE TİPİ	FİYATLAR (KDV Dahildir)
1 + 1	180.000 TL'den başlayan fiyatlarla
1 + 1 , 5	220.000 TL'den başlayan fiyatlarla
2 + 1	256.000 TL'den başlayan fiyatlarla
3 + 1	335.000 TL'den başlayan fiyatlarla
4 + 1	475.000 TL'den başlayan fiyatlarla *

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilecek site, gerek konum gerekse yüklenici-pazarlama firması göz önüne alındığında aşağıdaki yukarıdaki 3 emsalden de daha değerli olacağı kanaatindeyiz.

Ayrıca yukarıdaki emsaller için söylenen daire büyüklüklerine ortak alanlar vs. dahildir. Gerek bu veriler gerekse mevkideki müstakil parseller üzerinde inşa edilmiş apartman tipindeki daireler istenilen fiyatlar dikkate alındığında bu tipteki sosyal donatılı bir sitede dairelerin **ortak alanlar dahil alan** üzerinden ortalama 2.100 TL/m² bedel üzerinden pazarlanabileceği kanaatindeyiz.

Bu verilerden hareketle arsa değeri şu şekilde hesap edilmiştir;

		Açıklama
Projenin Yaklaşık Maliyeti	90.009 m ² x 900 TL/m ² =~81.000.000 TL	Bu bedele ruhsat, proje giderleri vs. dahildir
Projeden Elde Edilecek Ciro	88.986 m ² x 2.100 TL/m ² =186.870.600.- TL	Çeşitli tipteki konutlar için ortalama m ² birim fiyatı alınmıştır.
Müteahhit Karı (%30)	~56.061.180.- TL	
Arsa Değeri	49.809.420 TL	
Projenin Teslim Tarihi	Ağustos 2013	

Bağımsız Bölümlerin Tamamının Satış Süresi	3 yıl	
Arsanın İndirgenmiş Değeri	39.847.536.- TL	
Arsanın Düzeltmiş Değeri	39.850.000.- TL	

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri, projenin ruhsat bilgileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Parsel üzerinde inşası planlanmış ve bununla ilgili tüm yasal izinleri alınmış projenin hayata geçirilmesi en etkin verimli kullanım şeklinin olduğu düşünülmektedir.

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Boş arazi değeri raporumuzun önceki bölümlerinde belirlenmiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Arsa vasıflı taşınmazın değeri 2 yöntemle hesap edilmiştir. 1. Yöntem Emsal satışların karşılaştırılması yöntemi ile değer 34.835.000 TL hesaplanırken, 2. Yöntem olan Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Değerleme Yöntemi ile değer 39.850.000 TL belirlenmiş ve elde edilen sonuçların uyumlaştırılması sonucu taşınmaza KDV hariç peşin satış değeri 38.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 40.983,24 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın Cari Pazar değeri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç : **38.000.000.- TL** (Otuzsekizmilyontürklirası)
KDV Değeri : **6.840.000.- TL** (Altımilyonsekiyüzkırkbini)
KDV Dahil Toplam Değer : **44.840.000.- TL** (Kırkdörtmilyonsekiyüzkırkbintürklirası)

Not: KDV Hariç ; **38.000.000.- TL/ 1,9012 TL =~ 19.987.375.-USD**
Sigorta Değeri : **Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir**

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131



Değerlemeyi Kontrol Eden
A.Ozan FİRUBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209



Şirket KaŐe ve İmzası



EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgesi
- Yapı ruhsatları
- Değerlemeyi Yapanın ÖzgeçmiŐi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının ÖzgeçmiŐi
- Lisans Belgeleri,