

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ,
MERKEZ MAHALLESİ, G22B17A1C PAFTA,
7301 ADA 1 PARSEL VE G22B17A1C PAFTA,
7301 ADA 2 PARSEL

28.12.2012
2012/087



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
RAPORUN KAPSAMI	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	7
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	7
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	8
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	8
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	20
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	20
5.2. EKONOMİK VERİLER	20
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	22
5.3.1. İSTANBUL OFİS PİYASASI	23
5.3.2. İSTANBUL A.V.M PİYASASI	24
5.3.3. İSTANBUL OTEL PİYASASI	26
5.4. BÖLGE VERİLERİ	29
5.4.1. İSTANBUL İLİ	29
5.4.2. TUZLA İLÇESİ	32
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	33
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	33
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	33
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	35
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	35
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	35
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	36
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	70
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	70
8.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	70
9. SONUÇ	71
10. RAPOR EKLERİ	73
11. SERTİFİKASYONLAR	85

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi G22B17A1C pafta 7301 ada 1 ve 2 numaralı "Arsa" nitelikli parseller üzerinde geliştirilen projenin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	: 23.11.2012
RAPORUN TARİHİ	: 13.12.2012
RAPOR NUMARASI	: 2012/087
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili şirketimizce 18.10.2010 tarih 400_0085 sayılı, 22.10.2010 tarih 400_126_3 sayılı, 26.12.2011 tarih 400_111 sayılı değerleme raporları hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tefik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat: 9 34330 4 LEVENT / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi G22B17A1C pafta 7301 ada 1 ve 2 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada 1 ve 2 parsel numaralı arsalardır. Taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Kayıtları		
ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ		
İLİ	: İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	: TUZLA	TUZLA
MAHALLESİ / KÖYÜ	: MERKEZ	MERKEZ
SOKAĞI	: -	-
MEVKİİ	: -	-
PAFTA NO	: G22B17A1C	G22B17A1C
ADA NO	: 7301	7301
PARSEL NO	: 1	2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 44.395,35	21.305,29
NİTELİĞİ	: ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 119/11682	119/11683
YEVMIYE NO	: 10872	10872
TAPU TARİHİ	: 22.09.2011	22.09.2011
HİSSE ORANI	: TAM	TAM
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tuzla İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 23.11.2012 tarihinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar görülmüş olup, 26.11.2012 tarihli resmi takyidat yazıları ektedir.

7301 ada 1 parsel

Şerhler Hanesi:

- Kira şerhi: (26.03.2012 tarih 3642 yevmiye) TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 13.503 TM ve kablo geçiş yeri olarak 140,91 m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 99 yıllık 1 kuruş bedelle

Beyanlar Hanesi:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütnamenin bulunduğu dair belirtme tesisi (23.05.2012 tarih, 6351 yevmiye)

7301 ada 2 parsel

Beyanlar Hanesi:

- Haritasında görülen 66 otoluk otopark yeri binanın ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz. (28.11.1986 tarih, 5941 yevmiye)
- Otopark şerhi bulunmaktadır. (19.03.2012 tarih, 3275 yevmiye)

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi "7301 ada 1 parsel ve 7301 ada 2 parsel" numaralı gayrimenkullere ilişkin son 3 yıllık dönemde;

- 7301 ada 1 parselin toplam 1403813/1479845 oranında hisse payı "Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş." ile "Paşabahçe Ticaret Ltd. Şti." adına kayıtlı iken 08.12.2010 tarih 13437 yevmiye numarası ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

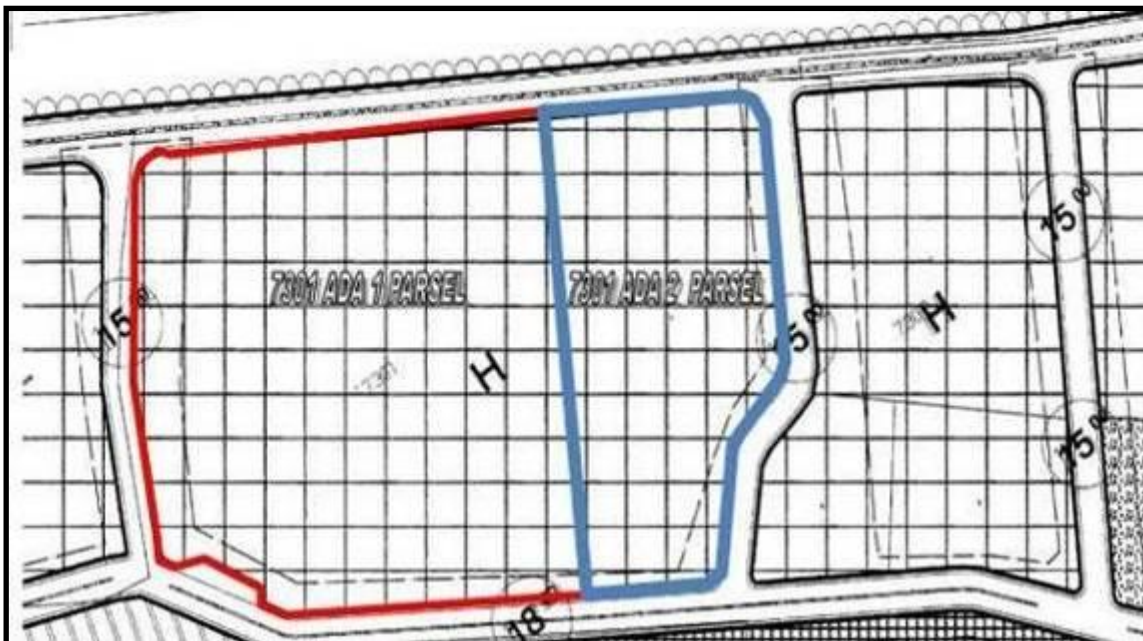
- 7301 ada 2 parselin toplam 2037587/2160529 oranında hisse payı "Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş." , "Türkiye Şişe Cam Fabrikaları A.Ş.", Trakya Cam Sanayi A.Ş." ile "Anadolu Cam Sanayi A.Ş." adına kayıtlı iken 08.12.2010 tarih 13437 yevmiye numarası ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

- 7301 ada 1 parselin 228096/4439535 oranında hisse payı "MALİYE HAZİNESİ" adına kayıtlı iken 22.09.2011 tarih 10872 yevmiye numarası ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir. Parselin tam mülkiyeti "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." kayıtlıdır.

- 7301 ada 2 parselin 92942/2130529 oranında hisse payı "MALİYE HAZİNESİ" adına kayıtlı iken 22.09.2011 tarih 10872 yevmiye numarası ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir. Parselin tam mülkiyeti "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." kayıtlıdır.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Tuzla Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu İstanbul İli Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi 7301 ada 1 ve 2 sayılı parseller 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli "Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı'nda" **Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları** (H lejantı) olarak tanımlanmıştır. Hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları; Minimum parsel büyüklüğü 5000 m² dir. 5000 – 10.000 m² arası parsellerde Emax: 1,50 Hmax:15,50 m dir. 10.000 m² den büyük parsellerde KAKS:1,75 Hmax:18,50 m'dir." denilmektedir.



PLAN NOTLARI / GENEL HÜKÜMLER:
H:Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları

Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar, (Büyük bina merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb...) toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler, (Otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb...) ile kirlletici olmayan ve ileri teknoloji kullanan (Bilişim, enformasyon, vb...) AR-GE hizmeti veren birimler yer alabilecektir.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlemeye konu 7301 Ada, 1 ve 2 numaralı parseller üzerinde geliştirilen proje için mimari projeler ve yapı ruhsatları onaylanmıştır. Yapı Ruhsatı bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiş olup, parseller üzerinde Tuzla Ticaret Merkezi Projesi ve Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi geliştirilmiştir.

Tablo. 2 Yapı Ruhsatı Bilgileri

PARSEL NO	NİTELİK	YAPI RUHSATI	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
7301 ADA 1 PARSEL	TOPLANTI SALONU	18.05.2012	277/12	1	35.441,90	4B	3	3	6
7301 ADA 1 PARSEL	MİSAFİR HANE	18.05.2012	276/12	1	25.892,10	4B	3	4	7
7301 ADA 1 PARSEL	LİSTEDE YER ALMAYAN DİĞER BİNALAR	18.05.2012	275/12	1	25.932,00	5B	4	4	8
7301 ADA 1 PARSEL	İDARİ İŞLER İÇİN KULLANILAN BİRİM	18.05.2012	274/12	1	97.231,20	4B	4	4	8
7301 ADA 2 PARSEL	OTEL VB. MİSAFİREVİ	16.03.2012	174/12	1	23.728,29	5B	4	4	8
7301 ADA 2 PARSEL	AVM+OFİS	16.03.2012	173/12	57	30.189,81	4B	4	4	8
7301 ADA 2 PARSEL	AVM+OFİS	16.03.2012	172/12	59	39.550,14	4B	4	4	8
7301 ADA 2 PARSEL	GÜVENLİK BİNALAR	16.03.2012	175/12	1	16,74	3A	0	1	1

Değerleme konusu taşınmazlardan (1) numaralı parsel üzerinde Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi, (2) numaralı parsel üzerinde ise Tuzla Ticaret Merkezi Projesi yer almaktadır. Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen işlem dosyasında 31.10.2011 onay tarihli, 11/405 sayılı vaziyet planı incelenmiştir. Onaylı planında D-100 yolu cephesinden bakıldığında sol tarafta konumlu olan (1) parsel üzerinde toplam 4 adet yapı, sağ tarafta konumlu (2) parsel üzerinde ise toplam 3 adet yapı ve çarşı alanı projelendirilmiştir.

Tablo. 3 Belediye Onaylı Mimari Proje Bilgileri

PARSEL NO	PROJE ADI	PROJE TARİHİ	PROJE NO.	ÜNİTE SAYISI
7301 ADA 1 PARSEL	VAZİYET PLANI	31.10.2011	11/405	4
7301 ADA 1 PARSEL	ETAP 2 PROJESİ	17.05.2012	12/170	3
7301 ADA 1 PARSEL	MİMARİ RUHSAT PROJESİ	14.12.2011	11/405	1
7301 ADA 2 PARSEL	RUHSAT PROJESİ	16.02.2012	12/073	4

Yapılan incelemede 7301 ada 1 parsel için 14.12.2011 tarihli, 11/405 sayılı "Mimari ruhsat projesi" ve 17.05.2012 tarihli, 12/170 sayılı (30.11.2011 tarihli, 11535 sayılı projenin tadilatı niteliğinde) "Etap 2 Ruhsat Projesi" görülmüştür. İncelenen projelerde parselin D-100 cephesinde konumlu Operasyon binasının 1. Etapta, Eğitim binası, Bilgi teknolojileri binası ve Misafirhanenin ise 2. Etapta yer aldığı görülmüştür.

İşlem dosyasında 7301 ada 2 parsel için 16.02.2012 tarihli, 12/073 sayılı "Mimari ruhsat projesi" incelenmiştir. Parsel üzerinde ofis blokları, otel ve çarşı alanının projelendirildiği görülmüştür.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait işlem dosyasında yapılan incelemede; değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin (3.5. maddede detayları verilen) mimari projelerin onaylanmış, yapı ruhsatlarının alınmış olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca rapor tarihine kadar alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış olup proje tamamlanıp iskan belgesi alındığında yasal süreç tamamlanacaktır.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin kullanımlarına ilişkin son 3 yıl içinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Meriyette de İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan taşınmazların portföyde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından da engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Rapora konu olan gayrimenkuller D-100 karayolu üzerinde İçmeler kavşağı geçildikten yaklaşık 1 km sonra sağ kolda yer almaktadır. Söz konusu parseller "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" olarak tanımlanmış olup bölgede referans noktası niteliğinde; parsellere 0,8 km mesafede Tuzla Kaymakamlığı, 2,5 km mesafede Tuzla Piyade Okulu ve 6 km mesafede Sabiha Gökçen Havaalanı bulunmaktadır.

Tablo. 4 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş uçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Tuzla Kaymakamlığı	0.8
Tuzla Piyade Okulu	2.5
Tuzla Belediyesi	0.7
Sabiha Gökçen Havaalanı	6.0



Tuzla; İstanbul'un yeni sayılabilecek yerleşim birimlerinden olması nedeniyle henüz yapılaşmasını tamamlamamış bir ilçe konumundadır. İstanbul'un merkezine nispeten yakın olmaması olumsuz özelliklerinden olmakla birlikte sanayinin gelişmiş olması bölge gelişimine olumlu yönde katkı sağlamaktadır. İlçenin, İstanbul içinde uzun bir sahil şeridine sahip olması, İstanbul Park, Sabiha Gökçen Havaalanı, Tuzla Tersaneler bölgesi gibi bölgeler ilçenin içinde veya yakın çevresindedir. Özellikle tüketim harcamaları ve alışveriş açısından çevre ilçelerde bulunan büyük alışveriş merkezleri ilçe ekonomisini olumsuz yönde etkilemektedir.

Tuzla İlçesi, Sarıgazi, Dudullu Ümraniye, Maltepe, Kartal, Samandıra ve Pendik bölgelerinden sonra şehir merkezine en yakın bölge konumundadır. Özellikle Orhanlı, Aydınli, Akfırat bölgelerinin gelişmesiyle birlikte Tuzla İlçesi'ne olan ilgi de artmıştır. Tuzla'da Deri Organize Sanayi, Boya ve Vernik Organize Sanayi ve Kimyacılar Organize Sanayi bölgeleri bulunmaktadır. Bölgede halihazırda devam eden konut ve hizmet alanı projeleri mevcut olup, ilçe genelinde kentsel iyileştirme çalışmalarının başladığı gözlemlenmiştir.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 ve 2 parsellerde kayıtlı, arsa nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi ve Tuzla Ticaret Merkezi Projesi inşaatı devam etmekte olup, halihazırda inşaat hafriyat safhasındadır. Parsellerin bulunduğu arazi düz ve düze yakın eğimli yapıda olup, geometrik açıdan düzgün bir forma sahiptir. Konu parsellerin sınırları tüm cephelerden alüminyum panellerle belirlenmiş olup, üzerinde gerçekleştirilecek projenin 2015 yılında tamamlanmasının hedeflendiği bilgisi alınmıştır.



Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen onaylı mimari projelerinde değerlendirme konusu (1) numaralı parsel üzerinde Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi geliştirilmiş olup, toplam 44.395,35 m² yüzölçümlüdür.



Parselin D-100 yoluna cephesi yaklaşık 188 m. olup, D-100 cephesinde Operasyon Binası, Bilgi Teknolojileri Binası, parselin arka cephesinde ise Eğitim Binası ve Misafirhane Binası olmak üzere toplam 4 adet yapı bulunmaktadır. Bahsi geçen yapılarda birer ünite olmak üzere parsel üzerinde toplam 4 ünite yer almaktadır.

14.12.2011 tarihli, 11/405 sayılı Mimari Ruhsat Projesi'nde, toplam 102.271,60 m² kapalı alana sahip Operasyon binası toplam 8 katlı olup, tek ünite olarak projelendirilmiştir. Operasyon binasının arka cephesinde konumlu Bilgi Teknolojileri Binası ise toplam 8 katlı olup, 27.350,70 m² kapalı alana sahiptir.

Tablo. 5 Operasyon Binası Kat Alanları

A BLOK (OPERASYON)			
KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN (m²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN (m²)
4.B	ORTAK ALANLAR	16.568,00	
3.B	ORTAK ALANLAR	16.568,00	
2.B	ORTAK ALANLAR+İŞYERİ	16.378,80	5.277,20
1.B	ORTAK ALANLAR+İŞYERİ	16.004,00	9.236,50
ZEMİN	İŞ YERİ	6.762,40	6.178,50
1.NK	İŞ YERİ	7.497,60	6.043,50
2.NK	İŞ YERİ	7.497,60	6.194,20
3.NK	İŞ YERİ	7.497,60	6.147,80
ÇATI	MEKANİK TESİSAT ODALARI	7.497,60	
TOPLAM		102.271,60	39.077,70

Tablo. 6 Bilgi Teknolojileri Binası Kat Alanları

B BLOK (BİLGİ TEKNOLOJİLERİ BİNASI)			
KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
4.B	ORTAK ALANLAR	1.639,60	
3.B	ORTAK ALANLAR	3.880,70	
2.B	ORTAK ALANLAR+İŞ YERİ	3.880,70	379,40
1.B	ORTAK ALANLAR+İŞ YERİ	3.880,70	767,40
ZEMİN	İŞ YERİ	2.475,00	2.262,90
1.NK	İŞ YERİ	2.907,00	2.562,20
2.NK	İŞ YERİ	2.907,00	2.598,50
3.NK	İŞ YERİ	2.907,00	2.524,90
ÇATI	MEKANİK TESİSAT ODALARI	2.873,00	
TOPLAM		27.350,70	11.095,30

Parselin arka cephesinde konumlu Misafirhane binası toplam 7 katlı olup, 27.789,20 m² kapalı alana sahiptir. Bilgi Teknolojileri ve Operasyon binaları ile Misafirhane arasında konumlu olan ve sosyal donatı alanlarına yakın olan Eğitim binası (Toplantı Merkezi) ise toplam 6 katlı olup, 38.306,80 m² kapalı alana sahiptir.

Tablo. 7 Toplantı Merkezi Binası Kat Alanları

C BLOK (TOPLANTI MERKEZİ)			
KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
3.B	ORTAK ALAN	10.079,30	
2.B	ORTAK ALAN	8.680,00	145,60
1.B	ORTAK ALAN + İŞ YERİ	5.110,50	3.165,10
ZEMİN	İŞ YERİ	3.246,00	2.873,60
1.NK	İŞ YERİ	3.731,00	2.995,00
2.NK	İŞ YERİ	3.735,00	2.907,00
ÇATI	MEKANİK TESİSAT ODALARI	3.725,00	
TOPLAM		38.306,80	12.086,30

Tablo. 8 Misafirhane Binası Kat Alanları

D BLOK (MİSAFİRHANE)			
KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
3.B	ORTAK ALAN	9.675,60	
2.B	ORTAK ALAN + İŞ YERİ	5.461,80	4.522,40
1.B	İŞ YERİ	2.081,80	1.143,30
ZEMİN	İŞ YERİ	2.114,00	1.927,60
1.NK	İŞ YERİ	2.114,00	1.927,60
2.NK	İŞ YERİ	2.114,00	1.927,60
3.NK	İŞ YERİ	2.114,00	1.927,60
ÇATI	MEKANİK TESİSAT ODALARI	2.114,00	
TOPLAM		27.789,20	13.376,10

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen işlem dosyasında, değerlendirme konusu (2) numaralı parsel ait, 16.02.2012 tarihli, 12/073 sayılı onaylı ruhsat projesi görülmüş olup, 21.305,29 m² yüzölçümlü parsel üzerinde Tuzla Ticaret Merkezi Projesi planlanmıştır. Parselin D-100 yoluna cephesi yaklaşık 98 m. uzunluğunda olup, yol cephesinde (ön blok) ofis binası projelendirilmiştir. Parsel üzerinde konumlandırılan 2 adet ofis bloğunun arasında projelendirilen çarşı (AVM) hacmi ise toplam 2 katlı olup, bodrum katlarda projelendirilen ortak alanlar ofis blokları ile birlikte kullanılacak şekilde planlanmıştır.

Tablo. 9 Ön Ofis Bloğu Kat Alanları

OFİS ÖN BLOK (1.BLOK / A BLOK)			
KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	*SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
4.B	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	7.200,87	
3.B	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	7.200,87	
2.B	ORTAK ALANLAR	7.200,87	
1.B	AVM (12 DÜKKAN+5 RESTORAN)	6.054,92	4.464,05
ZEMİN	AVM (7 DÜKKAN+5 RESTORAN)	3.001,22	1.272,62
1.NK	10 ADET OFİS	2.658,00	2.408,98
2.NK	10 ADET OFİS	2.658,00	2.408,98
3.NK	10 ADET OFİS	2.658,00	2.408,98
ÇATI		2.658,00	
TOPLAM	30 ofis+19 dükkân+10 restoran	41.290,75	12.963,61

Tablo. 10 Orta Ofis Bloğu Kat Alanları

OFİS ORTA BLOK (2.BLOK / B BLOK)			
KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	*SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
4.B	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	4.947,56	
3.B	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	4.947,56	
2.B	ORTAK ALANLAR	4.947,56	
1.B	AVM (5 DÜKKAN+9 RESTORAN)	2.953,73	1.269,25
ZEMİN	AVM (8 DÜKKAN+5 RESTORAN)	2.951,35	1.324,21
1.NK	10 ADET OFİS	2.658,00	2.416,28
2.NK	10 ADET OFİS	2.658,00	2.416,28
3.NK	10 ADET OFİS	2.658,00	2.416,28
ÇATI		2.658,00	
TOPLAM	30 ofis+13 dükkân+14 restoran	31.379,76	9.842,30

****Satılabilir alanlardan AVM dahilindeki mağaza ve restoran birimlerinin brüt alanları, ofislerde ise kat alanları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.**

Ön ve orta ofis bloklarının ortasında planlanan AVM alanında dükkan ve restoran üniteleri projelendirilmiş olup, toplam 32 dükkan, 24 restoran birimi yer almaktadır. AVM dahilinde yer alan (ortak alanlar hariç) kiralanabilir/satılabilir üniteler toplam 8.330,13 m² alanlı olup, ofis bloklarının 1. Bodrum ve zemin katlarında yer almaktadır.

Tablo. 11 A.V.M Kat Alanları

AVM - OFİS ÖN BLOK (1.BLOK / A BLOK)				
KAT	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	NİTELİK	**BRÜT ALAN (m ²)
1.B	AVM (12 DÜKKAN+5 RESTORAN)	4.464,05	DÜKKAN	4041,85
			RESTORAN	422,2
ZEMİN	AVM (7 DÜKKAN+5 RESTORAN)	1.272,62	DÜKKAN	991,78
			RESTORAN	280,84
TOPLAM	19 dükkan+10 restoran	5.736,67		
AVM - OFİS ORTA BLOK (2.BLOK / B BLOK)				
KAT	NİTELİK	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	NİTELİK	**BRÜT ALAN (m ²)
1.B	AVM (5 DÜKKAN+9 RESTORAN)	1.269,25	DÜKKAN	246,08
			RESTORAN	1023,17
ZEMİN	AVM (8 DÜKKAN+5 RESTORAN)	1.324,21	DÜKKAN	859,01
			RESTORAN	465,2
TOPLAM	13 dükkan+14 restoran	2.593,46		

** AVM bünyesinde planlanan ticari birimlerin alanları, onaylı projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde belirtilen brüt alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

(2) numaralı parselin güney cephesinde planlanan otel yapısı ise toplam 8 katlı olup, Hatboyu Caddesi cephesinde konumlu ve ofis blokları ile ortak alanlara sahiptir. Otel bünyesinde yer alan odalar zemin ve normal katlarda projelendirilmiş olup, bodrum katlarda ortak alanlar ve işletmeye gelir getiren hacimler yer almaktadır.

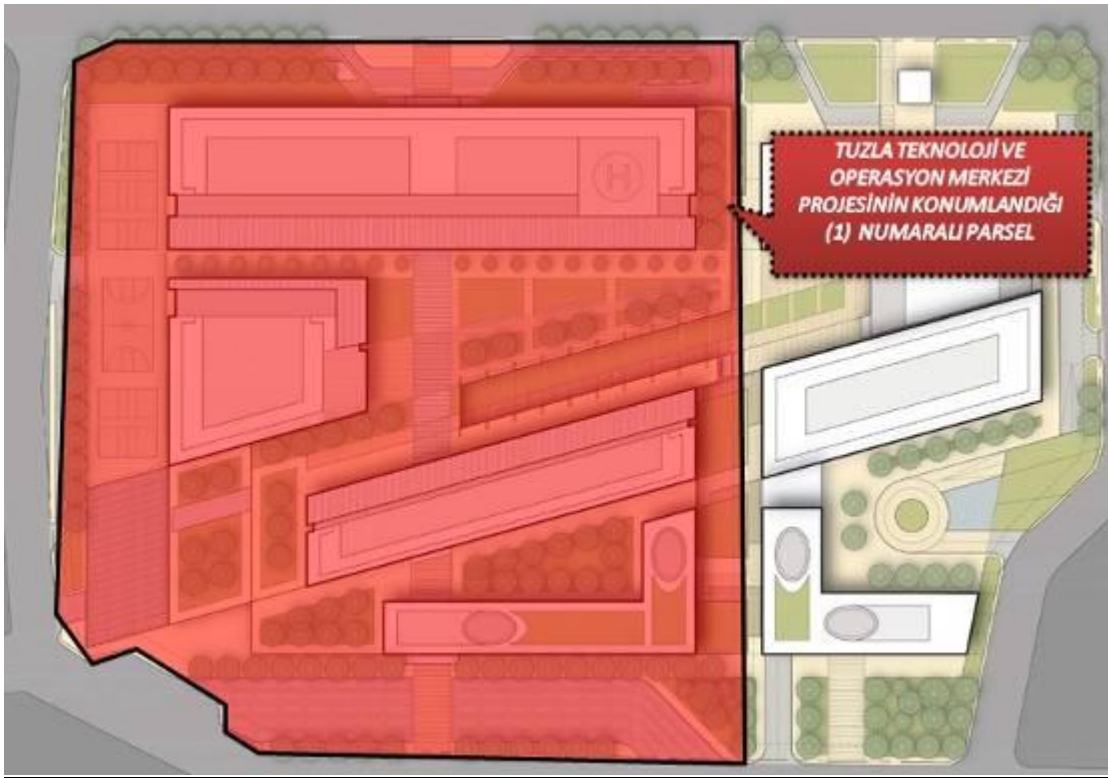
Tablo. 12 Otel Binası Kat Alanları

OTEL		
KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)
4.B	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	4.589,27
3.B	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	4.589,27
2.B	OTOPARK VS. VE RESTORAN FITNESS	4.589,27
1.B	LOBİ, TOP. SALONLARI, FUAYE, BAR, OFİSLER	2.373,12
ZEMİN	OTEL ODALARI (37 adet oda)	1.714,88
1.NK	OTEL ODALARI (37 adet oda)	1.714,88
2.NK	OTEL ODALARI (36 adet oda)	1.754,65
3.NK	OTEL ODALARI (36 adet oda)	1.754,65
ÇATI	MEKANİK TESİSAT	1.754,65
TOPLAM	146 odalı otel	24.834,64

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş ve onaylanmış Yapı Ruhsatı ve Onaylı Mimari projeler incelenmiştir. Yapı Ruhsatı ve onaylı projeleri üzerinden parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan "teknoloji ve operasyon merkezi" ve "ticaret merkezi" projelerinde yer alan yapıların konum, kat adedi ve alanları ile ilgili bilgiler aşağıda verildiği gibidir.

7301 Ada 1 Parsel

Teknoloji ve Operasyon Projesi'nin üzerinde geliştirildiği (1) parsel gerek 44.395,35 m² yüzölçümü, gerek D-100 yoluna, gerekse ana ulaşım akslarına cepheli olmasından dolayı önemli bir konuma sahiptir. Proje dâhilinde, parsel üzerindeki taşıt ve yaya ulaşımı ayrı ayrı çözümlenmiş olup, konu projeyi çevre projelerden ayıran önemli özellikleri, yapıların fonksiyonlar ile bağlantılı olarak yaratılan çalışma alanları arasında kuzey-güney doğrultusunda yaya ulaşımının sağlanması, bağlantıların ortak alanlar dahilinde çözümlenmesi, planlanan işyeri birimlerindeki yaya sirkülasyonunun yapıların formları, açık ve kapalı mekanlarda çözümlenen nirengi noktası niteliğindeki meydanlarla sağlanmış olması, binalar arasında yeşil alanların çözümlenmiş olmasıdır.



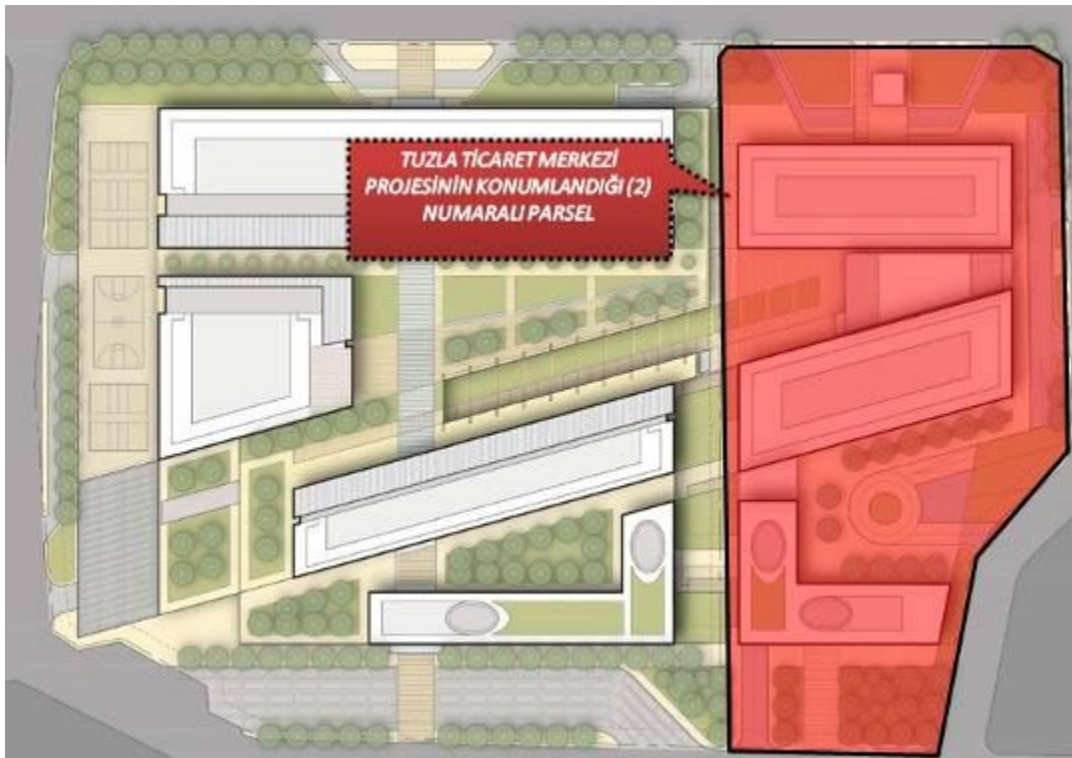
Toplam yüzölçümü 44.395,35 m² olan (1) numaralı parsel üzerinde geliştirilen "Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi" dahilinde Operasyon, Bilgi Teknolojileri, Toplantı Merkezi binaları ve Misafirhane yer almaktadır. Operasyon binası 4 bodrum+zemin+3 normal kat+ çatı olmak üzere toplam 8 katlı olup, her katın yaklaşık 16.000 m² kapalı alana sahip olduğu bodrum katlarda ortak alanlar, yaklaşık 6.500'er m² alanlı zemin ve normal katlarda ise iş yeri mevcuttur. Toplam 102.271,60 m² kapalı alana sahip Operasyon binasının güney batısında konumlu Bilgi Teknolojileri binası ise toplam 27.350,70 m² kullanım alanlı olup, bodrum katlarda ortak alanlar, zemin ve normal katlarda iş yeri birimleri yer almaktadır.



Parselin arka cephesinde projelendirilen misafırhane toplam 27.789,20 m² ve toplantı merkezi (eğitim) binası 38.306,80 m² kapalı alanlı olup, parsel üzerinde yer alan binaların her biri birer ünite olarak belirtilmiştir.

7301 Ada 2 Parsel

Ticaret Merkezi Projesi'nin üzerinde geliştirildiği (2) parsel toplam 21.305,29 m² yüzölçümlü olup, parsel üzerinde ofis binaları, AVM (çarşı) ve otel binaları yer almaktadır. Proje dahilinde D-100 yolu cephesinde konumlu ofis binası ile arka cephede yer alan otel binası arasında çözümlenmiş çarşı alanı ve ortak alanlar ile kuzey-güney doğrultusunda parselin ortasından ve batı cephesinden yaya akışı sağlanmıştır.





Karma proje konseptinde hazırlanmış 2 proje birbirleri arasında fonksiyonel ve fiziksel olarak bağlantılı olup, Teknoloji ve Operasyon Merkezi – Ticaret Merkezi arasında Orta Ofis bloğu ve Toplantı Merkezi arasında ulaşımı sağlayan bir aks planlanmaktadır.



4 bodrum+zemin+3 normal kat+çatı olmak üzere toplam 8 katlı olarak projelendirilen ofis bloklarından, ön blok olarak adlandırılan ofis bloğu toplam 41.290,75 m² ve orta blok olarak adlandırılan ofis bloğu ise toplam 31.379,76 m² kapalı alana sahiptir. Blokların 4. ,3. Ve 2. Bodrum katlarında otopark ve teknik alanlar yer almakta olup, 1. Bodrum ve zemin katlarda AVM (çarşı) ünitesine ait birimler projelendirilmiştir. Ofis bloğu ve çarşı girişi zemin katta, yer almaktadır. Ofis (Ön blok) Bloğun 1. Bodrum katında 12 dükkan+5 restoran, zemin katında 7 dükkan+5 restoran, normal katlarda 10'ar adet ofis olmak üzere binada toplam 59 ünite projelendirilmiştir. Onaylı projesinde ofis bloğunun 1.bodrum ve zemin katında konumlu AVM (çarşı) dahilinde brüt alanı 22m² ile 1.344 m² arasında değişen dükkan hacimleri, brüt alanı 50m² ile 90m² arasında olan restoran hacimleri yer almaktadır. Normal katlarda projelendirilen ofis hacimlerinin alanı 127 m² ile 313 m² aralığında olup, her katta yer alan 5 adet ofis D-100 cepheli, 5 adet ofis ise Orta Ofis Bloğuna cephelidir. Ofis Bloğu'nun 1. Bodrum katında D-100 cephesinde 3 dükkan projelendirilmiş olup, katta yer alan restoranlar orta ofis bloğu cephesinde, projede ortak alan olarak belirtilen alan cephesinde konumludur.

Tablo. 13 Ofis Ön Blok Ticari Ünite Dağılımı

AVM					OFİS				
KAT	BB-NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT	BB-NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
1.BODRUM	A-01	DÜKKAN	298,56	308,15	1.NK	A-30	OFİS	303,47	312,92
1.BODRUM	A-02	DÜKKAN	1317,81	1344,00	1.NK	A-31	OFİS	145,20	150,95
1.BODRUM	A-03	DÜKKAN	1372,41	1411,20	1.NK	A-32	OFİS	181,64	188,20
1.BODRUM	A-04	DÜKKAN	541,28	554,65	1.NK	A-33	OFİS	165,94	172,58
1.BODRUM	A-05	DÜKKAN	76,76	80,34	1.NK	A-34	OFİS	302,83	312,28
1.BODRUM	A-06	RESTORAN	86,80	90,98	1.NK	A-35	OFİS	185,02	192,03
1.BODRUM	A-07	RESTORAN	78,65	82,42	1.NK	A-36	OFİS	139,19	145,56
1.BODRUM	A-08	RESTORAN	78,65	82,42	1.NK	A-37	OFİS	161,62	167,90
1.BODRUM	A-09	RESTORAN	78,65	82,42	1.NK	A-38	OFİS	121,83	127,29
1.BODRUM	A-10	RESTORAN	80,17	83,96	1.NK	A-39	OFİS	185,24	192,24
1.BODRUM	A-11	DÜKKAN	23,36	25,86	2.NK	A-40	OFİS	303,47	312,92
1.BODRUM	A-12	DÜKKAN	81,06	84,88	2.NK	A-41	OFİS	145,20	150,95
1.BODRUM	A-13	DÜKKAN	78,20	81,87	2.NK	A-42	OFİS	181,64	188,20
1.BODRUM	A-14	DÜKKAN	66,25	69,56	2.NK	A-43	OFİS	165,94	172,58
1.BODRUM	A-15	DÜKKAN	20,20	22,34	2.NK	A-44	OFİS	302,83	312,28
1.BODRUM	A-16	DÜKKAN	20,20	22,34	2.NK	A-45	OFİS	185,02	192,03
1.BODRUM	A-17	DÜKKAN	33,92	36,66	2.NK	A-46	OFİS	139,19	145,56
ZEMİN	A-18	RESTORAN	50,06	52,97	2.NK	A-47	OFİS	162,61	167,90
ZEMİN	A-19	RESTORAN	50,06	52,97	2.NK	A-48	OFİS	121,83	127,29
ZEMİN	A-20	RESTORAN	50,06	52,97	2.NK	A-49	OFİS	185,24	192,24
ZEMİN	A-21	DÜKKAN	75,84	79,40	3.NK	A-50	OFİS	303,47	312,92
ZEMİN	A-22	RESTORAN	51,78	54,79	3.NK	A-51	OFİS	145,20	150,95
ZEMİN	A-23	DÜKKAN	108,00	113,36	3.NK	A-52	OFİS	181,64	188,20
ZEMİN	A-24	DÜKKAN	63,41	66,76	3.NK	A-53	OFİS	165,94	172,58
ZEMİN	A-25	DÜKKAN	97,25	101,44	3.NK	A-54	OFİS	302,83	312,28
ZEMİN	A-26	DÜKKAN	230,04	241,60	3.NK	A-55	OFİS	185,02	192,03
ZEMİN	A-27	DÜKKAN	361,66	373,32	3.NK	A-56	OFİS	139,19	145,56
ZEMİN	A-28	RESTORAN	63,89	67,14	3.NK	A-57	OFİS	161,62	167,90
ZEMİN	A-29	DÜKKAN	14,20	15,90	3.NK	A-58	OFİS	121,83	127,29
TOPLAM			5549,18	5736,67	3.NK	A-59	OFİS	185,24	192,24
					TOPLAM			5676,93	5885,85

Orta ofis bloğu olarak adlandırılan ofis bloğunun 1. Bodrum katında 5 dükkan+ 9 restoran, zemin katında 8 dükkan+5 restoran ve normal katlarda her katta 10'ar adet ofis olmak üzere binada toplam 57 ünite yer almaktadır. Projesinde binanın 1. Bodrum ve zemin katında yer alan AVM (çarşı) dahilinde brüt alanı 20m² ile 250 m² arasında değişen dükkan hacimleri, brüt alanı 52m² ile 257m² arasında olan restoran hacimleri yer almaktadır. Normal katlarda projelendirilen ofis hacimlerinin alanı brüt 125 m² ile 283 m² arasında olup, her katta otel binası yönünde 5 adet ve ön ofis binası yönünde 5 adet olmak üzere konumlandırılmıştır. 1. Bodrum kat ve zemin katta yer alan çarşı alanı dahilindeki restoran hacimleri, projede belirtilen meydan yönünde yoğunlaşmıştır.

Tablo. 14 Ofis Orta Blok Ticari Ünite Dağılımı

AVM					OFİS				
KAT	BB-NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT	BB-NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
1.BODRUM	B-01	DÜKKAN	53,57	56,67	1.NK	B-28	OFİS	185,73	192,87
1.BODRUM	B-02	DÜKKAN	52,45	55,50	1.NK	B-29	OFİS	135,91	142,38
1.BODRUM	B-03	DÜKKAN	52,45	55,50	1.NK	B-30	OFİS	160,26	166,62
1.BODRUM	B-04	DÜKKAN	54,39	57,53	1.NK	B-31	OFİS	118,96	124,50
1.BODRUM	B-05	RESTORAN	80,13	84,02	1.NK	B-32	OFİS	274,41	283,72
1.BODRUM	B-06	RESTORAN	78,26	82,06	1.NK	B-33	OFİS	211,13	218,55
1.BODRUM	B-07	RESTORAN	78,26	82,06	1.NK	B-34	OFİS	142,32	148,17
1.BODRUM	B-08	RESTORAN	86,11	90,37	1.NK	B-35	OFİS	180,28	186,93
1.BODRUM	B-09	RESTORAN	60,47	63,84	1.NK	B-36	OFİS	234,21	243,19
1.BODRUM	B-10	RESTORAN	55,40	58,58	1.NK	B-37	OFİS	213,89	221,25
1.BODRUM	B-11	RESTORAN	151,02	156,36	2.NK	B-38	OFİS	185,73	192,87
1.BODRUM	B-12	RESTORAN	148,34	153,86	2.NK	B-39	OFİS	135,91	142,38
1.BODRUM	B-13	RESTORAN	243,34	252,02	2.NK	B-40	OFİS	160,26	166,62
1.BODRUM	B-14	DÜKKAN	18,56	20,88	2.NK	B-41	OFİS	118,96	124,50
ZEMİN	B-15	DÜKKAN	242,68	251,37	2.NK	B-42	OFİS	274,41	283,72
ZEMİN	B-16	DÜKKAN	55,20	58,35	2.NK	B-43	OFİS	211,13	218,55
ZEMİN	B-17	DÜKKAN	52,57	55,63	2.NK	B-44	OFİS	142,32	148,17
ZEMİN	B-18	DÜKKAN	65,62	69,33	2.NK	B-45	OFİS	180,28	186,93
ZEMİN	B-19	DÜKKAN	41,33	44,27	2.NK	B-46	OFİS	234,21	243,19
ZEMİN	B-20	DÜKKAN	78,37	82,20	2.NK	B-47	OFİS	213,89	221,25
ZEMİN	B-21	RESTORAN	49,83	52,84	3.NK	B-48	OFİS	185,73	192,87
ZEMİN	B-22	RESTORAN	48,69	51,66	3.NK	B-49	OFİS	135,91	142,38
ZEMİN	B-23	RESTORAN	48,69	51,66	3.NK	B-50	OFİS	160,26	166,62
ZEMİN	B-24	RESTORAN	48,69	51,66	3.NK	B-51	OFİS	118,96	124,50
ZEMİN	B-25	RESTORAN	248,95	257,38	3.NK	B-52	OFİS	274,41	283,72
ZEMİN	B-26	DÜKKAN	207,43	215,09	3.NK	B-53	OFİS	211,13	218,55
ZEMİN	B-27	DÜKKAN	79,08	82,77	3.NK	B-54	OFİS	142,32	148,17
TOPLAM			2479,88	2593,46	3.NK	B-55	OFİS	180,28	186,93
					3.NK	B-56	OFİS	234,21	243,19
					3.NK	B-57	OFİS	213,89	221,25
					TOPLAM			5571,30	5784,54

Parselin arka cephesinde konumlu toplam 24.834,64 m² kapalı alana sahip, 4 bodrum+zemin+3 normal kat+çatı olmak üzere toplam 9 katlı otel binası, 2 büyük süit, 4 küçük süit, 140 standart oda olmak üzere toplam 146 odalı olarak projelendirilmiştir. Projesinde 4., 3. Ve 2. Bodrum katlarda çamaşırhane, fitness, jeneratör odası, elektrik odası, depolar gibi teknik hacimler yer almaktadır. Otel girişinin yer aldığı 1. Bodrum katta loby, resepsiyon, ofisler, toplantı salonları, fuaye, lounge bar, zemin ve 1.normal katta her katta 2 küçük süit, 1 engelli odası, 34 standart oda olmak üzere katta toplam 37 oda yer almaktadır. 2. Ve 3. Normal katlarda ise her katta 1 büyük süit, 35 standart oda olmak üzere toplam 36 oda bulunmaktadır.

Tablo. 15 Otel Oda Tipolojisi ve Adetleri

	STANDART ODA (Adet)	ENGELLİ ODASI (Adet)	KÜÇÜK SÜİT (Adet)	BÜYÜK SÜİT (Adet)
ZEMİN	34	1	2	
1NK	34	1	2	
2NK	35	-	-	1
3NK	35	-	-	1
ÇATI				
TOPLAM	138	2	4	2

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek projeler dahilinde yer alan binalar Yapı Ruhsatları'na göre; 4B ve 5B yapı sınıfında inşa edilecek olup, binalarda asansör, yangın merdiveni, hidrofor, sığınak, açık ve kapalı otopark alanları, doğalgaz ısınma sistemi bulunacaktır.

Konu parseller 44.395,35 m² ve 21.305,29 m² olmak üzere toplam 65.700,64 m² yüzölçümlü olup, parseller üzerinde geliştirilen projeler doğrultusunda oluşan satılabilir/kiralanabilir ve gelir getiren alanlar aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

7301 Ada, 1 Parsel:

ARSA ALANI (m ²)	44.395,35
TOPLAM KİRALANABİLİR İŞYERİ ALANI (m ²)	75.635,40
ORTAK ALANLAR + TESİSAT (m ²)	120.082,90
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	195.718,30

7301 Ada, 2 Parsel:

ARSA ALANI	21.305,29
KİRALANABİLİR OFİS ALANI (m ²)	14.475,78
KİRALANABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	6.138,72
KİRALANABİLİR RESTORAN ALANI (m ²)	2.191,41
OTEL ALANI (m ²)	24.834,64
TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	47.640,55
ORTAK ALANLAR+TESİSAT (m ²)	49.864,60
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	97.505,15

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini erkekler, % 49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır.

Toplam nüfusun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7 olup nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2011 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre 2012 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,5, 2013 yılı için yüzde 4,1 büyümesi öngörülmektedir.

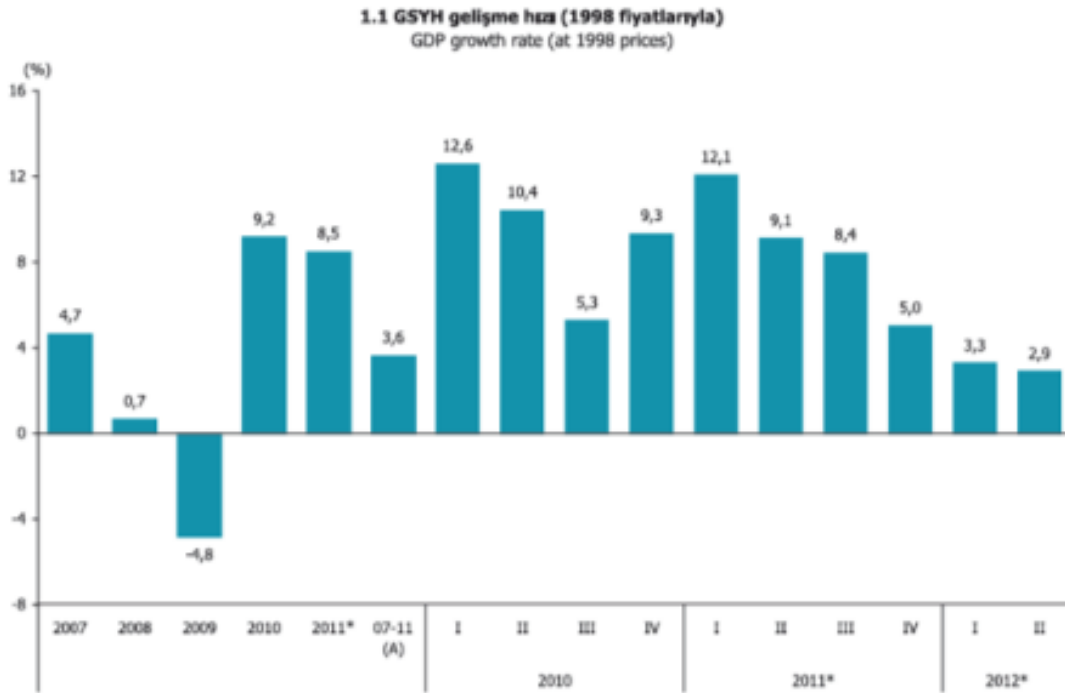
Tablo. 16 IMF Tahmini Büyüme Oranları

	2010	2011	2012*	2013*
Dünya	5.3	3.9	3.5	4.1
ABD	3.0	1.7	2.1	2.4
Almanya	3.6	3.1	0.6	1.5
Fransa	1.4	1.7	0.5	1.0
İngiltere	2.1	0.7	0.8	2.0
TÜRKİYE	9.2	8.5	4.0	5.0

* Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2012, IMF.

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 11 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı düşmeye başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değer almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş, büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012’de yayınladığı tahminlere göre Türkiye için büyüme oranı 2012 yılı için %4, 2013 yılı için %5 olarak öngörülmüştür. IMF tahminlerine göre ise Türkiye’nin GSYİH büyüme oranı beklentisi 2012 yılı için %2.3, 2013 yılı için %3.2 düzeyindedir.

Tablo. 17 Yıllara Göre GSMH



2012 2. dönem: Üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %10,3'lük artışla 349 630 Milyon TL olmuştur.

2012 yılının ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %2,9'luk artışla 28 838 Milyon TL olmuştur.

2011 yılı gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla %18,1'lik artışla 1 298 062 Milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,5'lik artışla 114 889 Milyon TL olmuştur.

2011 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla 17 553 TL, ABD doları cinsinden 10 469 Dolar olarak hesaplanmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH 2012 yılı ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,2'lik artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki döneme göre %1,8 artmıştır.(Kaynak TÜİK)

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak gayrimenkul sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

Dünya Ekonomik görünüm raporuna göre 2012 yılında da Türkiye’de gayrimenkul sektörünün cazibesini koruyacağı tahmin edilmektedir. Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 10-15 yıla damgasını vuracağını düşünülmektedir. Ayrıca 2012 mütekabiliyetle beraber özellikle Türkiye’de dışarıdan gayrimenkul sektörüne girişin giderek artacağına inanılmaktadır.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullandırılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullandırılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullandırılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullandırılan toplam konut kredisinin, toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7’dir.

Tablo. 18 Türkiye’de 2010-2012 Yılları Arasında Kullandırılan Konut Kredileri

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2 ¹	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

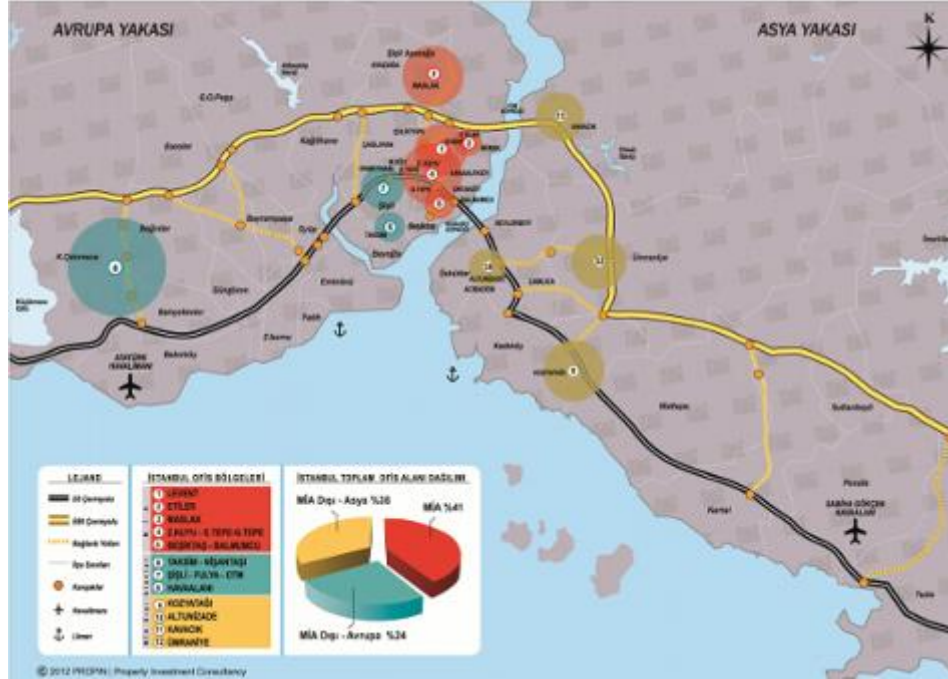
**BDDK veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (Eylül 2012)*

5.3.1. İSTANBUL OFİS PİYASASI

Dünya ekonomilerindeki küresel yavaşlama ile olumsuz yönde etkilenen ofis piyasaları ülkemizde 2011 yılı itibarıyla de yükseliş ivmesini devam ettirmiştir. 2011 yılında İstanbul, Türkiye’nin en aktif ve gelişmiş ofis pazarı haline gelmiştir.

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA, profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsar. İstanbul’un MİA’sı, Barbaros Bulvarı’ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam eder ve Maslak ile son bulur. MİA olarak tanımlanan bu aks; Levent,

Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsar. Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır. Bu doğrultuda MİA Dışı-Avrupa; Taksim, Nişantaşı, Şişli, Fulya, Otim ve Havaalanı bölgelerini kapsar. MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerini kapsar.



*Kaynak: Propin İstanbul Ofis Pazarı 2012 üçüncü çeyrek raporu

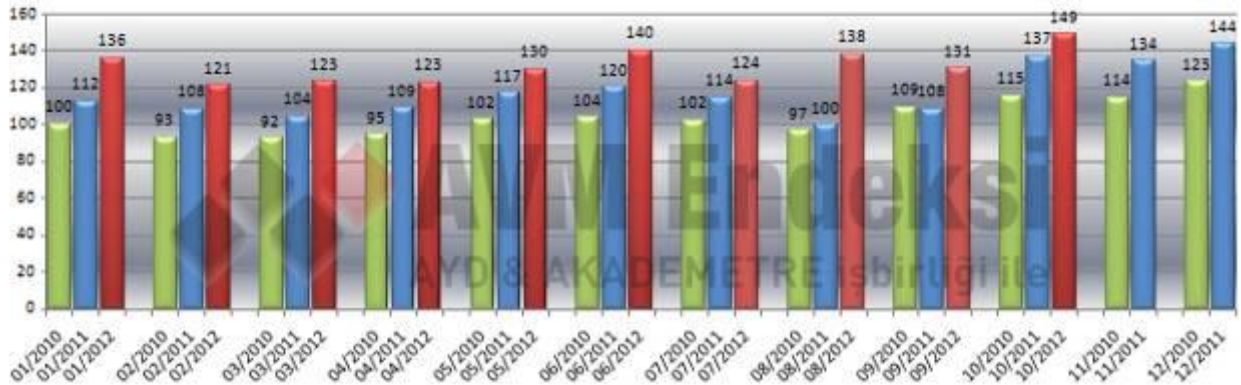
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Tuzla ilçesine yakın konumda yer alan Pendik ve Kartal ilçeleri Kozyatağı, Kavacık ve Altunizade ilçelerindeki ticari gelişimden etkilenmekte olup, Kartal sınırları içerisinde D-100 yolu boyunca inşaatı devam eden ve inşaatı tamamlanmış A ve B sınıfı ofis binaları yer almaktadır. İstanbul ili M.İ.A. dışında, Asya yakasında yer alan A sınıfı ofis binalarının genel aylık kira ortalaması 15,5 USD/m², B sınıfı ofis binalarında ise genel aylık kira ortalaması 10,1 USD/m² olarak belirlenmiş olup, bahsi geçen bölgelerde son dört çeyrek içerisinde kira rakamlarında yükseliş gözlemlenmiştir. Asya yakasında yer alan ofis binalarında yaşanan aylık kira değerlerinde yaşanan artışta, geliştirilen yeni projeler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin etkili olduğu düşünülmekte olup, Kartal-Pendik hattında yaşanan ticari yoğunluğun önümüzdeki dönemler içerisinde Tuzla İlçe sınırlarına kadar ilerleyeceği düşünülmektedir.

5.3.2. İSTANBUL A.V.M PİYASASI

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Endeksi Ekim ayı sonuçlarına göre İstanbul ve Anadolu ciro endeksi 2011 Ekim ayına göre %3,6'lık ve 2012 Eylül ayına göre %10'luk artış göstermiştir. Cirodaki artış, kategoriler altında incelendiğinde ise

2011 Ekim ayına göre, 2012 Ekim ayında giyim ve aksesuar cirolarında %11, teknoloji market ve elektrikli eşya cirolarında %10, ayakkabı-çanta cirolarında %8, AVM'lerdeki yiyecek-içecek alanlarının cirolarında %7 ve hipermarket, süpermarket ve şarküteri cirolarında %3 artış yaşandığı belirtilmiştir.

Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri



* Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin 02.12.2012 tarihinde güncelleştirilen verileri

Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M' lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul İlının il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır. Uluslar arası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

A.V.M Sınıflandırması

FORMAT	PROJE TİPİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence Odaklı)	5.000- +
	Merkez (Eğlence Odaklı)	5.000- +

* Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Tuzla İlçesi sınırları dahilinde ve ilçe sınırına yakın konumdaki Pendik, Kartal bölgesinde yapılan araştırmalarda, mevcut A.V.M. 'lerin geleneksel yapıda olduğu kanaatine varılmıştır. Tuzla ilçesi sınırlarına kadar olan ticari gelişim aksı üzerinde konumlu Varyap Plaza-Pendik projesi dahilinde geliştirilen Alışveriş alanı ve Avrupa yakasında konumlu Kule Çarşısı'nın, değerlendirme konusu 7301 ada 2 parsel üzerinde geliştirilen Ticaret Merkezi Projesi dahilinde planlanan A.V.M (çarşı) ile eşdeğer kapasite, yoğunluk ve büyüklükte olacağı düşünülmektedir.



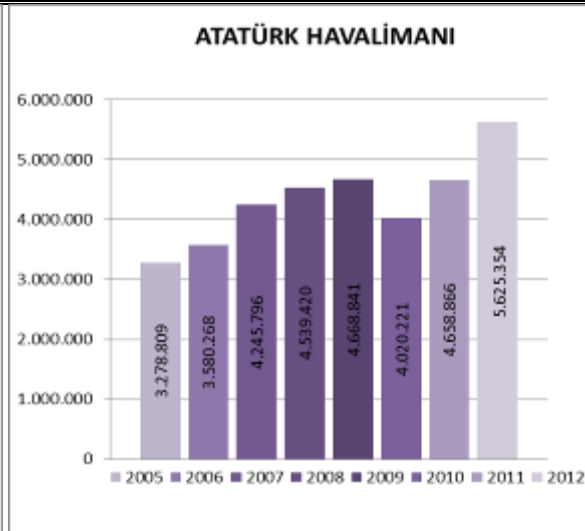
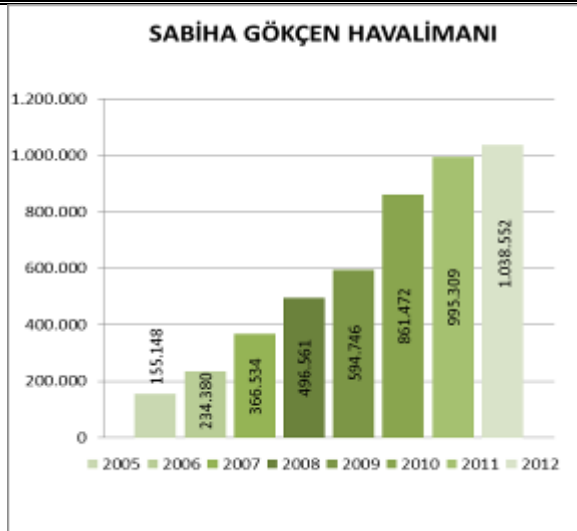
5.3.3. İSTANBUL OTEL PİYASASI

İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Ocak-Eylül 2012 tarihlerini kapsayan İstanbul turizm istatistiklerine göre 2011 yılında İstanbul'a gelen yabancı sayısı 6.079.873 kişi iken, 2012'de bu sayı 7.087.974 kişiye yükselmiş olup, gelen yabancıların ulaşım için havayolunu tercih ettiği sonucuna ulaşılmıştır. 2011 yılının Ocak-Eylül ayları toplamına göre 2012 'de hava yolu ile geliş %18 artmış, denizyolu ile geliş %0,4 azalmıştır.

İstanbul'a hava yolu ile gelen yabancıların %15'i Sabiha Gökçen Havalimanı'nı kullanmış olup, Sabiha Gökçen Havaalanı'nın kapasite ve yoğunluk arttırmasının ve Anadolu yakasında güçlendirilen karayolu ulaşım akslarının tercih edilme nedenlerinden olduğu düşünülmektedir. Deniz yolunu tercih eden ziyaretçilerin Pendik Limanı'nı da tercih etmesi dikkat çekici bir istatistik olarak algılanmıştır. Yapılan araştırmada Sabiha Gökçen Havaalanı ile Atatürk Havaalanı gelen yabancı sayıları açısından karşılaştırıldığında, son 8 yıl boyunca her iki havaalanındaki yabancı sayısının artmasına karşılık, artış oranının Sabiha Gökçen Havaalanı'nda daha yüksek olduğu görülmüştür.

İstanbul Turizm istatistikleri

2012	Atatürk Havalimanı	Sabiha Gökçen Havalimanı	H.paşa Limanı	Karaköy Limanı	Karaköy Transit	Pendik Limanı	Toplam
Ocak	394.510	55.811	226	885	0	230	451.662
Şubat	424.547	67.936	177	1.054	0	410	494.124
Mart	558.239	92.249	164	1.543	7.203	428	659.826
Nisan	665.808	125.394	272	6.015	20.983	316	818.788
Mayıs	688.027	117.397	240	5.595	55.957	295	867.511
Haziran	728.401	134.589	187	5.582	70.342	407	939.508
Temmuz	728.016	157.184	190	6.874	73.644	429	966.337
Ağustos	711.035	153.797	368	7.339	77.137	386	950.062
Eylül	726.768	134.195	264	8.095	70.470	364	940.156
	5.625.351	1.038.552	2.088	42.982	375.736	3.265	7.087.974



***İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Ocak-Eylül 2012 tarihlerini kapsayan İstanbul turizm istatistikleri**

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın işletme belgeli konaklama tesisleri incelemesinde İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakasında yer alan tesislerde toplam 72.410 yatak kapasitesinin olduğu belirtilmiştir. Ayrıca İstanbul'da Belediye belgeli yaklaşık 50.000 yatak kapasiteli konaklama tesislerinin yer aldığı bu tesisler ile İstanbul'daki konaklama tesislerinde toplam 120.000 yatak kapasitesinin üzerinde olduğu belirtilmiştir.

Türlerine Göre Konaklama Tesislerinde Yer Alan Yatak Kapasiteleri

YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	79	8	2835	177	5907	366	6.273
Butik Otel	8	3	441	79	898	162	1.060
Beş Yıldızlı Otel	39	8	10777	2119	22024	4236	26.260
Dört Yıldızlı Otel	90	5	10080	436	20185	867	21.052
Üç Yıldızlı Otel	76	14	4550	787	8778	1530	10.308
İki Yıldızlı Otel	51	6	1797	199	3451	379	3.830
Tek Yıldızlı Otel	12	1	439	47	842	106	948
Apart Otel	3	1	60	36	150	72	222
Golf Tesisleri	2	-	755	-	2322	-	2.322
Pansiyon	3	1	26	10	52	19	71
Motel	1	-	32	-	64	-	64
	364	47	31.792	3.890	64.673	7.737	72.410

**İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Ocak-Eylül 2012 tarihlerini kapsayan İstanbul turizm istatistikleri*

Mevcut konaklama tesislerinin yanı sıra yatırım belgeli tesis sayıları incelemesinde ise İstanbul'da inşası devam eden toplam 35.842 yatak kapasiteli konaklama tesisinin bulunduğu belirtilmiş olup, bu yatırımların 26.925 adet yataklık kısmının Avrupa yakasında, 8.917 adet yataklık kısmın ise Anadolu yakasında yer aldığı gözlemlenmiştir.

Bahsi geçen istatistikler Ocak-Eylül 2012 dönemini içermekte olup, gerek Anadolu yakasında yer alan farklı konut ve residence projeleri, gerek geliştirilen ulaşım-altyapı sistemi ve kıyı alanlarındaki iyileştirmeler ile artan marina yatırımları, gerekse İstanbul il sınırları dışında İzmit sınırları içerisinde hedeflenen sanayi desantralizasyonu ile konu taşınmazların bulunduğu bölgenin ticaret ve turizm odağı oluşacağı düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan emsal oteller; Divan Asia, Titanic Business, Chatto Residence, Hotel Villa Vanillia, Park 156 Hotel 'dir. Bahsi geçen otellerin müşteri portföyünde iş adamları, yurtdışından gelen yatırımcılar ve misafirleri, kongre ve toplantı katılımcıları yer almaktadır.

Tablo. 19 İstanbul Turizm istatistikleri

YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Oda Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Yatak Sayısı	Yatak S.
Özel Tesis	7	2	175	193	378	526	904
Butik Otel	9	1	365	15	672	30	702
Beş Yıldızlı Otel	30	13	8449	2837	17641	5770	23.411
Dört Yıldızlı Otel	18	7	1964	964	3980	1945	5.925
Üç Yıldızlı Otel	15	3	1240	252	2352	504	2.856
İki Yıldızlı Otel	3	1	73	55	132	110	242
Tek Yıldızlı Otel	-	1	-	16	-	32	32
Apart Otel	3	-	517	-	1760	-	1.760
Golf Tesisleri	-	-	-	-	-	-	-
Pansiyon	1	-	5	-	10	-	10
Motel	-	-	-	-	-	-	-
	86	28	12.788	4332	26.925	8917	35.842

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. İSTANBUL İLİ

Coğrafi Konum:



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

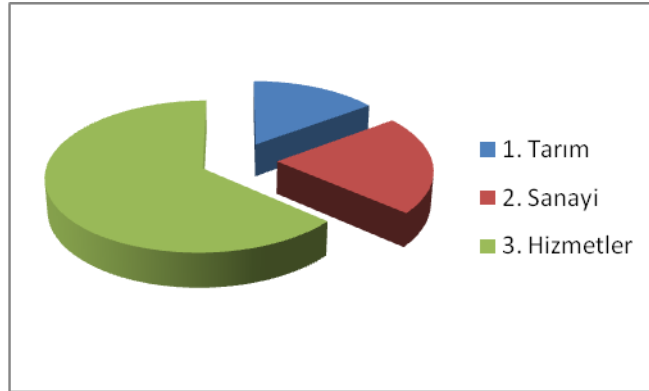
İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

Nüfus:

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2011 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.2'si İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2011 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 13.624.240 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.622 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları						
Dönem	Cari fiyatlarla GSYH		Cari fiyatlarla GSYH		Sabit fiyatlarla GSYH	
	(Milyon TL)	%	(Milyon \$)	%	(Milyon TL)	%
I	287.991	19,5	182.588	14,3	26.251	11,9
II	315.493	18,6	201.763	16,6	28.021	9,1
III	351.854	18,8	203.375	3,9	31.087	8,4
IV	339.755	14,9	184.572	-9,1	29.515	5,2
2011 Yıllık	1.294.893	17,8	772.298	5,6	114.874	8,5
2012 I	329.020	14,2	182.743	0,1	27.089	3,2

2012 yılının birinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %3,2'lik artışla 27.089 Milyon TL olmuştur. TCMB verilerine göre 2011'in son çeyreğinde GSMH'nin 199.032.490'ı Hizmetler sektöründen sağlanırken, hizmetler sektörünün yaklaşık %17'si (33.059.161) konut sahipliği, %6'sı (11.922.241) gayrimenkul kiralamadan oluşmaktadır.



Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır.

Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-

Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2011’de 7.066’ya yükselmiştir.

Tablo. 20 Ruhsat verilen Ofis ve Ticaret Yapıları

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.066

2011’in ilk üç döneminde 3.538 adet inşa edilen ticaret binalarının %81’i (2.887 adet) özel, %17’si (589 adet) kamu ve %1 ‘i (62 adet) yapı kooperatifine ait yapılarıdır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı birinci döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi’nin % 4,7 artarak 98,2’den 102,8’e yükseldiği, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi’nin ise % 0,3 azalarak 131,7’den 131,3’e düştüğü gözlemlenmiştir. Türkiye’de İstanbul’da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul’da yoğunlaştığı görülmektedir.

5.4.2. Tuzla İlçesi



Tuzla ilçesi coğrafi konum olarak Kocaeli yarımadasının Güneybatısında yer almaktadır. Kuzeyde ve batıda Pendik, doğusunda ise Kocaeli’nin Gebze ilçesi ile komşudur. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km. kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 175-190 metredir. Güneydeki Tuzla burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpmaktadır. Kış aylarında sıcaklık -15, -10 dereceye kadar düşmektedir. 1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesine bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesinin kurulması nedeniyle Pendik İlçesine bağlanmıştır. 1992 yılında Pendik İlçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olmuştur.

Marmara iklimi’nin özelliklerinin görüldüğü Tuzla’da yazlar oldukça sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Ortalama sıcaklık 10,2 °C’dir. Yaz aylarında sıcaklığın 45.7 °C’ye yükseldiği, kışın ise -15 °C’ye indiği görülmüştür. Yazın Akdeniz iklimi, Kışın Karasal iklim görülür.

Tuzla İlçesi’ndeki sanayi alanlarının kuruluşu 1985 yılından sonra olmuştur. Bu bölgede konumlanış olmalarının nedenlerinin başında ise ulaşım kolaylığı gelmektedir. Sabiha Gökçen Havaalanı’nın yapılmış olması, TEM Otoyolunun ve E-5 Karayolunun yerleşmelere yakınlığı çekici faktörler arasındadır. Ayrıca

Organize Deri Sanayi Bölgesinin burada olması, yerleşimin az olması, açık ve boş alanların çokluğu, kentte sıkışan sanayinin Tuzla İlçesi'ne gelmesini teşvik eden nedenlerdendir. İnceleme alanında yer alan sanayi tesisleri nitelik bakımından farklılık göstermekte olup, tekstil, kozmetik, kimya, seramik, mermer, plastik, et mamulleri sektöründe faaliyet göstermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla ilçesinin Toplam Nüfusu 185 819 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde Beşiktaş'tan sonra 36. sırada yer almıştır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yada yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların ana ulaşım arteri D-100 Karayoluna cepheli olması,
- Taşınmazların Sabiha Gökçen Havaalanına yakın konumda bulunması,
- Parsel yüz ölçümlerinin büyük olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların D-100 Karayolu cephelerinin Askeri Bölge ile komşu olması,
- Taşınmazların şehir merkezine uzak olması.

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkullerin yer aldığı bölgenin Kartal Kentsel Dönüşüm Bölgesine olan yakınlığı,
- Kadıköy-Kartal Hattı metro hattının ulaşımına açılması,
- Tuzla İlçesi sınırları dahilinde Marina projesinin yer alması,
- Bölge genelinde konaklama tesisi, A.V.M. ve konaklama tesisi eksikliğinin olması.

❖ TEHDİTLER

- Bölgede gerçekleşen fonksiyon dönüşüm sürecinin kestirilememesi

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanım fonksiyonu yasal kullanımı da olan "Hizmet ağırlıklı gelişim alanı" ve bu fonksiyon dahilinde ticaret-hizmet alanları olacaktır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; parsel üzerinde inşa edilecek yapının değeri Nakit/Gelir Akımları Analizi yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Bu yöntemde kullanılmak üzere birim kira ve satış değerlerinin belirlenmesinde ise Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi kullanılmış olup değerlendirme yöntemleri ve elde edilen piyasa verileri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Değerleme konusu parseller mer'î planında "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları" lejantında kalmaktadır. Bu nedenle; pazar araştırması emsal arsa, ofis-plaza, A.V.M ve oteller olmak üzere 4 ana başlık altında incelenmiştir.

✓ Arsa Pazarı

Bölgede yakın zamanda satılmış ve satışta olan emsal arsalar araştırılmış ve bölgedeki emlak uzmanlarından görüş alınmıştır. Bölgede satışa arz edilmiş emsal arsa verileri tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 21 Emsal Arsa Analizi

Emsal Karşılaştırma	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Arsa Alanı,m²	14205	20500	16000	10808	1060	20500	6000
Satış Fiyatı, Dolar	6600000	13500000	32000000	7500000	1500000	35000000	7460000
Birim Satış Fiyatı, Dolar/m²	465	659	2000	694	1415	1707	1243
Konum	Taşınmaza 3 km. mesafede (E-5 e cepheli)	Taşınmazlar ile aynı sırada yakın konumlu (E-5 e cepheli)	Taşınmazlar ile aynı sırada yakın konumlu (E-5 e cepheli)	Tuzla,İçmeler Köprüsü Mevki (E-5 e Ceheli)	Tuzla, İçmeler Kavşağı Mevkii (E-5 e cepheli)	Tuzla,E-5 e cepheli	Tuzla,Yayla Mevki (Hat Boyu Caddesine cepheli)
İmar	H, E:1.75	H:18.50 m.,E:1.75	H, E:1.75	Turizm, E:0,40	H, E:1.75	H, E:1.75	H, E:1.75

Emsal 1: Değerlemeye konu gayrimenkulün yaklaşık 3 km batısında D 100 Karayolunun kuzeyinde Şifa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 14.205 m² yüzölçümlü Fiskobirlik mülkiyetindeki 7543 numaralı parsel (eski 16 pafta 4040 parsel) 6.600.000 USD fiyatla 2010 yılının nisan ayı içerisinde satış görmüştür. Emsal parsel E-5 karayolu paralelinde yan yola cepheli konumda olup E:1,75 yapılanma şartları ile "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları" lejantında kalmaktadır. (Birim Satış Değeri=~422 USD/m²)

Emsal 2: Değerleme konusu gayrimenkullerin doğu yönünde yanında bitişiğinde yer alan 20.500 m² yüzölçümlü, E:1,75, Hmaks: 18.50 m. yapılanma koşulları ile "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları" lejantında kalan arsa için 13.500.000 USD istenmektedir. Taşınmazın birçok emlak ofisi tarafından 5-6 yıldır pazarlanmakta olduğu beyan edilmiştir. (Emlak Bilgi Bankası: 541 2660409) (Birim Satış Değeri=~658 USD/m²)

Emsal 3: Değerleme konusu gayrimenkullerin batısında, yer alan 16.000 m² yüzölçümlü, E:1,75, "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları" lejantında kalan arsa için 32.000.000 USD istenmektedir. (Birim Satış Değeri=~2.000 USD/m²) (Aymet Emlak: 216 4823495)

Emsal 4: Değerleme konusu parsellere yakın konumda, üç yola cepheli İçmeler Köprüsü'nün hemen yanında E-5 cepheli 10.808 m², E:0,40 turizm imarlı arsa için 7.500.000-USD istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir.(Birim Satış Değeri=~694 USD/m²) (Mxm Trio: 532 3043132)

Emsal 5: Değerleme konusu parsellere yakın konumda yer alan 1.060 m² ticari imarlı arsanın yakın zamanda 1.500.000-USD'a satıldığı beyan edilmiştir. (Birim Satış Değeri=~1.415 USD/m²) (Bilinci Gayrimenkul: 532 4723957)

Emsal 6: Değerleme konusu parsellere yakın konumda İçmeler kavşağı tarafında yer alan, E:1,75 yapılanma koşullarıyla ticaret alanında kalan 20.500 m² arsa için 35.000.000-USD istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. (Birim Satış Değeri=~1.707 USD/m²) (Neha Gayrimenkul: 532 2156197)

Emsal 7: Değerleme konusu gayrimenkuller ile aynı bölgede yer alan, Hat Boyu Caddesi'ne cepheli Emsal:1,75 yapılanma koşullarıyla konut+ticaret imarlı 6.000 m² arsa için 7.460.000-USD istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. (Birim Satış Değeri=~1.260 USD/m²) (Eskidji M&K Gayrimenkul: 216 3952829)

Emsal karşılaştırma analizi yöntemine göre ulaşılan arsa değerleri tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 22 Emsal Arsa Ayarlama Tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Satış Fiyatı, Dolar	6600000	13500000	32000000	7500000	1500000	35000000	7460000
Alanı, m ²	14205	20500	16000	10808	1060	20500	6000
Birim Satış Fiyatı Dolar/m ²	465	659	2000	694	1415	1707	1243
Satış İskontosu, %	0%	10%	20%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, Dolar/m ²	465	593	1600	625	1274	1537	1119
Konum	Taşınmaza 3 km. mesafede (E-5 e cepheli)	Taşınmazlar ile aynı sırada yakın konumlu (E-5 e cepheli)	Taşınmazlar ile aynı sırada yakın konumlu (E-5 e cepheli)	Tuzla, İçmeler Köprüsü Mevki (E-5 e Cepheli)	Tuzla, İçmeler Kavşağı Mevkii (E-5 e cepheli)	Tuzla, E-5 e cepheli	Tuzla, Yayla Mevki (Hat Boyu Caddesine cepheli)
Ayarlama	Çok Kötü	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Kötü
İmar	H, E:1.75	H:18.50 m., E:1.75	H, E:1.75	Turizm, E:0,40	H, E:1.75	H, E:1.75	H, E:1.75
Ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Farklı Fonksiyon	Aynı	Aynı	Aynı
Büyüklik	14205	20500	16000	10808	1060	20500	6000
Ayarlama	Benzer	Benzer	Benzer	Küçük	Çok Küçük	Benzer	Küçük
Ayarlanmış Birim Değer (Dolar/m ²)	418	593	1520	593	1210	1537	1007
Ayarlanmış Birim Değer, (Dolar/m ²)	980 USD/m²						

Emsal arsalardan 1 numaralı arsanın satışı Nisan 2010'da gerçekleşmiş olduğundan enflasyon farkı ve gayrimenkul artış primi uygulanarak, diğer emsallerde ise konum-ulaşılabilirlik, imar şartları ve büyüklük parametreleri dikkate alınarak karşılaştırılmış ve birim satış değerleri ayarlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede D 100 aksı boyunca oluşan ticari gelişmelerin etkisi emsal arsa fiyatlarında gözlemlenmiştir. Tuzla-Pendik istikametinde yer alan ticari imarlı arsalar için talep edilen fiyatlar, D 100 aksı üzerindeki Anadolu Adalet Sarayı ve aks üzerinde gerçekleştirilen nitelikli projeler, alternatif ulaşım akslarına erişim kolaylığı nedeniyle değişkenlik arz etmekte olup fiyatların spekülasyon olduğu kanaatine varılmıştır.

Tuzla-Gebze istikametinde konumlu emsal arsalarda ise; değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilen proje inşaatının başlamasıyla birlikte oluşan yüksek beklenti, arsa satış fiyatlarının yükselmesine sebep olmuştur.

Piyasada oluşan spekülasyon nedeniyle, Kartal ve Pendik ilçelerindeki ticari yoğunlaşma sebebiyle emsal benzer imar şartlarına sahip arsalar talep edilen fiyatların 950 USD/m² ile 1500 USD/m² gibi geniş bir aralıkta değiştiği gözlemlenmiştir.

Bahsi geçen parametreler, emsal gayrimenkuller ve değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilen projeler dikkate alınarak taşınmazların birim arsa satış değerinin **980 USD/m²** olduğu kanaatine varılmıştır.

Tablo. 23 Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle Hesaplanan Arsa Değerleri

GAYRİMENKULLER	ALAN,m ²	BİRİM DEĞER, USD/m ²	TOPLAM DEĞER, USD
7301 Ada 1 Parsel	44.395,35	980	43.507.443
7301 Ada 2 Parsel	21.305,29	980	20.879.184

✓ **Ofis-Plaza Pazarı**

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede son yıllarda Kartal kentsel dönüşüm projesi, Kartal Adliyesinin inşa edilmesi ve ulaşım yatırımlarının gerçekleşmesi sonucu özellikle E-5 karayolu hattı nitelikli konut, home-ofis, ofis üniteleri içeren projeler için çekim merkezi olmuş, bölgede birçok proje hayata geçirilmiştir. Konu gayrimenkullerin yakın çevresinde, özellikle E-5 Karayolu hattında yer alan sanayi fonksiyonun yerini hizmet ve ticaret fonksiyonuna bırakması ile bölge gelişimin bu yönde olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan Teknoloji ve Operasyon Merkezi, Ticaret Merkezi Tuzla bölgesinde gerçekleşen ilk karma proje örneklerinden olacağından, Tuzla'ya yakın bölge olarak Kartal ve Pendik İlçelerinde, Kartal yönünde Adliye Binasına kadar olan bölgede gerçekleşen ofis ve home-ofis üniteleri içeren projeler incelenmiştir.

Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki çeşitli projelerde yer alan satılık-kiralık ofis ve ticari ünitelere ait veriler araştırılmış olup detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

VARYAP PLAZA PENDİK

Varyap Plaza, Varlıbaş Holding tarafından 44.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmektedir. Proje dahilinde 216 ofis birimi, 62 dükkan bulunmaktadır. Projenin yeşil bina konseptinde olması, özel tesisat odası, resepsiyon hizmetleri, kapalı otopark, güvelik sistemi gibi hizmetler ile A+ ofis binası statüsündedir. İnşaatı devam eden projenin 2013 Haziran ayında tamamlanması hedeflenmekte olup, halihazırda bina dahilinde yer alan birimlerin %80'inin satışı gerçekleşmiştir. Mevcut durumda AVM dahilinde projelendirilen 62 dükkanın 52'sinin satışının gerçekleştiği beyan edilmiştir. Satış ofisi ile yapılan görüşmede normal katlarda yer alan ofislerin büyüklüğünün brüt 55m² ile 325 m² arasında değiştiği, zemin katta yer alan 91-95 no.lu ofis birimlerinin birleştirilerek yaklaşık brüt 1.000 m² alanlı olarak satışa sunulacağı beyan edilmiştir. Yapılan görüşmede ofis birim satış değerinin 3.500-4.000 TL/m² civarında olduğu beyan edilmiştir. (Satış ofisi ile yapılan görüşmede satış değeri olarak belirtilen fiyatlar üzerinden, nakit alımlarda %15 indirim söz konusu olduğu beyan edilmiştir.)



Varyap Plaza mağaza satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Mağaza	159,33	2.Bodrum	877.000	5.504
Mağaza	178,48	2.Bodrum	982.000	5.502
Mağaza	185,56	2.Bodrum	1.020.000	5.496
Mağaza	184,74	2.Bodrum	1.017.000	5.505
Mağaza	300,01	1.Bodrum	1.576.000	5.253
Mağaza	198,01	1.Bodrum	1.187.000	5.994
Mağaza	116,49	1.Bodrum	670.000	5.751
Mağaza	232,89	1.Bodrum	1.223.000	5.251
Mağaza	105,31	1.Bodrum	606.000	5.754
Mağaza	110,71	1.Bodrum	665.000	6.006

Varyap Plaza ofis satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	1.000	Zemin	3.776.000	3.776
Ofis	136,68	Zemin	512.550	3.750
Ofis	97,64	Zemin	366.150	3.750
Ofis	97,64	Zemin	311.000	3.185
Ofis	84,09	Zemin	311.000	3.698
Ofis	83,41	Zemin	309.000	3.704
Ofis	86,36	1.Kat	346.000	4.006
Ofis	86,36	1.Kat	346.000	4.006
Ofis	136,68	2.Kat	505.000	3.694
Ofis	120,44	3.Kat	445.000	3.694

MONUMENTO KARTAL

Kuzeyyıldızı Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.'nin 5.111 m² arsa üzerinde geliştirdiği proje kapsamında toplam 13.883 m² satılabilir alana sahip yapıda 90 adet home Office, 42 residence, 4 ticari alan yer almaktadır. Proje kapsamında her home ofis için özel tesisat odası, jeneratör, resepsiyon hizmetleri, açık ve kapalı otopark, kapalı devre güvenlik kamera sistemi ile 7/24 güvenlik hizmetleri bulunmaktadır. Şubat 2014'te teslim edilmesi planlanan projede, satışlar devam etmektedir. Satış ofisi ile yapılan görüşmede normal katlarda yer alan ofislerin 70m² ile 108 m² arasında olduğu bilgisi verilmiştir. (Konu projede bağımsız bölümler Tapu kütüğüne büro olarak tescillenmiş olup, satış değerlerine %18 KDV dahil değildir.)



Monumento Kartal satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Home Ofis	101	8	468.810	4.641
Home Ofis	70	1	300.000	4.285
Home Ofis	104	9	492.000	4.730

HELİS BEYAZ OFİS

Kartal E-5 karayoluna cepheli olarak konumlanan proje kapsamında 65 ofis, 2 mağaza olmak üzere toplam 67 ünite bulunmaktadır. Proje kapsamında her ofis için özel tesisat odası, jeneratör, resepsiyon hizmetleri, açık ve kapalı otopark, kapalı devre güvenlik kamera sistemi ile 7/24 güvenlik hizmetleri, her katta 50 m² alanlı kat bahçesi, her ofiste mutfak ve 2 tuvalet bulunmaktadır. %60 doluluk oranına sahip ofis binasında, kullanıcı profili kiracı ağırlıklıdır.



Helis Beyaz Ofis satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	160	1	660.000	4.125
Ofis	160	3	720.000	4.500
Ofis	160	5	740.000	4.625

HELENİUM TWINS RESİDENCE

Helenium Twins Residence projesi, Kartal ilçesi, Soğanlık Mahallesi sınırlarında Kartal Adliyesine yakın konumlanmıştır. 4.800 m² arsa alanı üzerinde 17 ve 18 katlı katlı iki yüksek blok olarak inşa edilen projede kapalı alan toplam 24.000 m² dir. 1+1, 2+1 tiplerinde olmak üzere toplam 174 konut bulunmaktadır. Yapımına Eylül 2009 de başlanan proje tamamlanmış olup, mevcut durumda binada kiracı ağırlıklıdır. Projede fitness salonu, Türk hamamı, kafeterya, vitamin bar, açık yüzme havuzu gibi sosyal alanlar yer almaktadır.

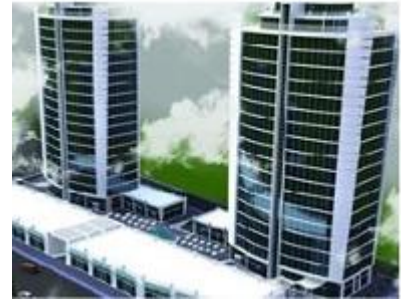


Helenium Twins Ofis satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Home Ofis (1+1)	71	1	220.000	3.098
Home Ofis (1+1)	71	4	230.000	3.239
Home Ofis (1+1)	71	6	210.000	2.957

HUKUKÇULAR TOWERS

Kılıçoğlu Grup-Delta Yapı tarafından inşa edilen, 7.090 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 20 katlı iki yüksek blok olarak inşa edilen projede kapalı alan toplam 32.964 m² dir. Projede 75, 80, 145 ve 290 metrekarelik 4 tipte home ofisler bulunmaktadır. Projede her home ofis için kapalı otopark ayrılmıştır. (Satış değerlerine KDV dahil değildir.)



Hukukçular Towers Ofis satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Kira Değeri, TL/Ay	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	80	-	600.000	3.000	7.500
Ofis	160	-	1.400.000	7.500	8.750
Ofis	145	16	1.345.000	-	9.275
Ofis	120+170m ² teraz	18	2.000.000	-	6.896

OFİSİM İSTANBUL

Çelikler Grup iştiraklerinden olan Yapı Yatırım A.Ş. ile Özkartallar İnşaat'ın toplam 60.000 m² inşaat alanına sahip, 3 bloklu ofis projesidir. 3 blokta toplam 219 adet ofis birimi, 16 adet mağaza yer almaktadır. Bloklarda yer alan ofislerin büyüklükleri 110m² ile 860 m² arasındadır. Her blokta 4 asansör, yangın sistemi, güvenlik sistemi gibi teknik imkanlar mevcuttur. İnşaatı halen devam eden projenin tamamlanması ve Ocak 2013'te teslim edilmesi planlanmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre proje dahilinde yer alan bloklarda konumlu ofislerin yaklaşık %80'i satılmış durumdadır. (Satış değerleri %18 KDV hariç değerlerdir)



Ofisim İstanbul satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Kira Değeri, TL/Ay	Birim Satış, TL/m ²
Ofis-B Blok	110	11	643.500	4.000	5.850
Ofis-B Blok	110	17	715.000	4.500	6.500

GÜRALLAR PLAZA KARTAL

Gürallar Yapı tarafından 31.600 m² alana sahip proje dahilinde toplam 156 adet ofis hacmi projelendirilmiş olup, parsel üzerinde konumlu yapının yatayda gelişmiş, avlulu han yapısı şeklinde inşa edilmesi planlanmaktadır. Yapının zemin katında yer alması planlanan 1.100 m² alanlı avlunun etrafında projelendirilen toplam 40



adet mağaza birimi ve normal katlarda yer alan kat bahçeleri ile projenin çevre projelerden farklılaştırılması hedeflenmektedir. Satış ofisinden alınan bilgiye göre normal katlarda 16 ile 29'ar adet ofis projelendirilmiş olup, ofislerin 57 m² ile 216 m² alanlı olacağı bilgisi verilmiştir. Halihazırda hafriyat safhasında olan inşaatın yaklaşık 15 ay içerisinde tamamlanması hedeflenmekte olup, Mart 2014'te teslim edilmesi planlanmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre proje dahilinde yer alan ofis birimlerinin 243.000 TL-1.035.000 TL + KDV civarında satışa sunulmuştur.

Gürallar Plaza Kartal satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	216	5	1.035.000	4.791
Ofis	57-216	1-8	243.000-1.035.000	4.263-4.791

DUMANKAYA VİZYON

Dumankaya Vizyon'da toplam 350 rezidans daire bulunmakta olup, stüdyolar 39-56 m², 1+1 daireler 61-65 m², 2+1'ler 88-104 m² ve 3+1 daireler 119-134 m² arasındadır. Bahsi geçen daireler home Office olarak kullanılmakta olup, blokların en üst katlarında ise büyüklükleri 161-195 m² arasında değişen loft daireler yer almaktadır. Blokların zemin katlarında ve bodrum katta yer alan ticari birimlerde food court ve gross market tarzında ticari ünitelerin yer alması planlanmaktadır. Bina dahilinde yer alan dairelerde merkezi ısıtma sistemi, klima, mutfaklarda ankastre ürünler bulunmaktadır. Bloklar dahilinde rezidance hizmetleri, vale, reception, kuru temizleme, health care, 24 saat güvenlik hizmetleri verilmektedir. Proje Merkeziyle yapılan görüşmede, proje dahilinde home Officelerde aylık birim kira değeri 15 USD/m²+KDV, zemin ve bodrum katlarda yer alan mağaza birimlerinde ise aylık birim kira değeri 50 USD/m²+KDV olduğu bilgisi verilmiştir.



Dumankaya Vizyon kira fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Blok	Kira Değeri, USD/Ay	Aylık Birim Kira Değeri, USD/m ²
Home Ofis	811	1	C	12.165	15
Home Ofis	205	1	B	3.075	15
Home Ofis	120	1	B	1.800	15
Home Ofis	95	2	E	1.425	15
Home Ofis	70	2	E	1.050	15

İZ PARK

Ege Yapı, Dore Mimarlık tarafından projelendirilen İzPark Projesi dahilinde 15 katlı 2 ofis bloğunun yanı sıra 2 ve 5 katlı olmak üzere 2 küçük blok yer almaktadır. Proje dahilinde 200 adet ofis mevcut olup, büyüklükleri 83 m² ile 726 m² arasında değişmektedir. İnşaatına Ağustos 2012'de başlanan projenin Kasım 2014'te tamamlanması planlanmaktadır. Satış ofisi ile yapılan görüşmede 15 katlı ofis bloklarında 5. Kattan itibaren adalar manzarasının mevcut olduğu ve satış değerlerinin KDV dahil 524.000-3.000.000 TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.



İz Park satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	83-726	1-15	524.000-3.000.000	6.313-4.132

MAİ RESİDENCE

Fer Yapı, Tago Mimarlık firmaları tarafından Kartal ilçesi sınırları içerisinde, E-5 üzerinde konumlu 11.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 33.646 m² satılabilir alana sahip, toplam 2 bloktan oluşan projede, toplam 1.500m² alanda ticari ünite yer almaktadır. Bloklardan E-5 cephesinde yer alan sarı blokta 144 adet ev veya ev-ofis planlanmıştır. Home-Ofislerin brüt alanı 35 m² ile 103 m² arasında değişmekte olup, birim satış fiyatı yaklaşık 3.500-4.000 TL/m² civarındadır. Satış ofisi ile yapılan görüşmede inşaatın 2014 yılı Ekim ayında tamamlanması ve teslim edilmesinin planlandığı beyan edilmiştir.



Mai Residence satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Home Ofis	35,74-40,23	2-14	156.722-203.973	4.385-5.070
Home Ofis	56,14-74,54	2-14	230.441-359.497	4.104-4.822
Home Ofis	87,47-103,06	3-14	349.918-440.417	4.000-4.273

DUMANKAYA ADRES LOBİ

Tuzla Aydınli Mahallesi'nde konumlanan Dumankaya Adres Lobi projesi dahilinde konut+sosyal tesisler projelendirilmiş olup, toplam 3 blok yer almaktadır. Blokların zemin ve bodrum katlarında ticari birimler normal katlarda ise konutlar bulunmaktadır. Toplam 527 konut ve 35 mağazanın bulunduğu proje inşaatı devam etmekte olup, ticari ünitelerin büyüklüğü 71 m² ile 124 m² arasında değişmektedir. Satış ofisi ile yapılan görüşmede projenin 2013 yılı, Ocak ayında tamamlanması planlandığı beyan edilmiştir. (Satış değerlerinde %18 KDV bedeli dahil değildir.)



Dumankaya Adres Lobi ticari birim satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Mağaza	79	Zemin	379.000	4.797
Mağaza	79	Zemin	379.000	4.797
Mağaza	79	Zemin	379.000	4.797

MAVİ KULE

Mavi Kule projesi, Pendik ilçesi sınırları dahilinde, Aydınli Yolu Caddesi'ne yakın, 5.250 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. Toplam 22 katlı ve 27.106 m² inşaat alanına sahip olan yapının zemin katında yaklaşık 2.650 m² alanda dükkan birimleri planlanmıştır. Alışveriş merkezi, spor salonu, otopark, güvenlik gibi hizmetlerin mevcut olduğu yapıda, 86 daire 6 dükkan olmak üzere toplam 92 ünite yer almaktadır.



Mavi Kule ticari birim satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Dükkan	125	Zemin	1.250.000	10.000
Dükkan	210	Zemin	2.100.000	10.000
Dükkan	1.000	Zemin	11.000.000	11.000
Dükkan	225	Zemin	2.250.000	10.000

✓ **A.V.M. PAZARI**

Değerlemeye konu olan gayrimenkullere benzer konumda yapılanmış alışveriş merkezleri incelenmiş olup elde edilen veriler sıralanmıştır.

PENDORYA ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ

AVM Pendik ilçe sınırları içerisinde D100 Karayoluna cepheli D 100 Karayolu ile TEM bağlantı yolunun kesiştiği köşe konumdadır. 23.182 m² arsa üzerinde konumlu AVM toplam inşaat alanı 80.648 m², toplam 8 kattan oluşmaktadır. 30.275 m² kiralanabilir alana sahip A.V.M de 120 adet bağımsız bölüm mevcuttur. 2009 yılı sonunda açılmıştır.



NEOMARİN A.V.M

Pendik İlçe sınırları içerisinde yer alan AVM D100 Karayoluna cepheli konumdadır. 35.000 m² arsa üzerinde 81.500 m² kapalı alana, 36.000 m² kiralanabilir alana ve 1600 araçlık kapalı ve açık otoparka sahiptir. 130 adet ticari ünitenin yer aldığı Alışveriş merkezinde dünyanın önde gelen markaları yer almaktadır. 2009 yılında açılmıştır. Bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde A.V.M dahilinde yer alan mağazaların birim kira değerinin yaklaşık 35 Euro/m² civarında olduğu beyan edilmiştir.



VİAPORT A.V.M

Pendik İlçe sınırları içerisinde yer alan AVM TEM Otoyoluna cepheli konumdadır. 310.000 m² arsa üzerinde 81.500 m² kapalı alana, 66.000 m² kiralanabilir alana ve 3500 araçlık otoparka sahiptir. 187 adet ticari ünitenin yer aldığı Alış –veriş merkezinde dünyanın önde gelen markaları yer almaktadır. 2008 yılında hizmete açılmıştır.



M1 KARTAL A.V.M

Kartal İlçesi, Orta Mahalle sınırları dahilinde konumlu M1 İstanbul Kartal Alışveriş Merkezi, Metro AG, Tepe Emlak ve Colin Investment & Nagel ile birlikte geliştirilmiştir. 2000 yılı Temmuz ayında faaliyete başlayan alışveriş merkezi E-5 TEM Bağlantı yolu üzerinde konumlu olup, 59.500 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 90.000 m² inşaat alanına, 43.000 m² kiralanabilir alana ve 1.641 araçlık otoparka sahiptir.



WORLD ATLANTİS A.V.M

Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Tekzen World Atlantis A.V.M. toplam 52.500 m² alanlı olup, 22.500 m² kiralanabilir alana sahiptir. 2008 yılında faaliyete geçen A.V.M. dahilinde 122 mağaza, food court, restoran ve kafe alanları, çocuk eğlence



bölümleri olmak üzere toplam 158 ünite yer almaktadır. A.V.M. dahilinde alanları 15-2500 m² arasında değişen mağazalar mevcut olup bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde birim satış değerinin yaklaşık 7.000-8.500 TL/m² olduğu beyan edilmiştir.

World Atlantis A.V.M ticari birim satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Dükkan	131	Zemin	860.000	6.564
Dükkan	131	Zemin	860.000	6.564
Dükkan	28	Zemin	290.000	10.357
Dükkan	32	Zemin	330.000	10.312
Dükkan	32	Zemin	310.000	9.687
Dükkan	23	Zemin	270.000	11.739

✓ **OTEL PAZARI**

DİVAN İSTANBUL ASSİA

Kasım 2009 yılında açılan Divan İstanbul Assia, Pendik ilçe sınırları dahilinde E-5 üzerinde konumlu olup, Sabiha Gökçen Havaalanına, İstanbul Grand Prix, Pendik Marina gibi referans noktalara olan yakınlığından dolayı tercih edilen bir oteldir. Toplam 25 katlı business class otelde toplam 231 odalıdır. Otelin fiyat politikası şirket indirimli fiyatı ve kapı fiyatı olmak üzere iki tipte gerçekleşmekte olup, gecelik oda fiyatlarında ikinci kişi için 13 Euro+KDV istenmektedir. Otel bünyesindeki satış departmanından alınan bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiş olup, fiyatlara KDV dahil değildir.



Niteliği	Alanı, m ²	Fiyatlandırma	Oda Fiyatı, EURO/Gece	Oda/EURO/Gece
Standart Oda	30	Kişi Başı Fiyat/Gece (Tek Kişi)	158	110
Standart Oda	30	Çift Kişilik Fiyat/Gece	171	120
Executive Suit	90	Oda Fiyatı/Gece	750	450
Corner Suit	52	Kişi Başı Fiyat/Gece (Tek Kişi)	-	130
Corner Suit	52	Çift Kişilik Fiyat/Gece	-	143
Corner Executive	52	Kişi Başı Fiyat/Gece (Tek Kişi)	215	180
Corner Executive	40	Kişi Başı Fiyat/Gece (Tek Kişi)	205	170

TİTANİC BUSINESS

AYC Grup bünyesinde yer alan Titanic Business Hotel Asia Kartal ilçe sınırları içerisinde, E-5 üzerinde konumlu olup, 2008 yılında faaliyete geçmiştir. Otel bünyesinde toplam 185 oda ve 7 süit yer almakta olup, superior oda olarak adlandırılan standart odalar yaklaşık 32 m² alanlı olup, maksimum 70 m² alanlı 1+1 süit oda mevcuttur. Marmara denizi ve şehir manzaralı olmak üzere iki farklı konumda oda tipi bulunmaktadır.



Satış departmanından alınan şifahi bilgiye göre otelin şirketlere sunmuş olduğu oda fiyatı, sözleşme süresi içinde standart odalar için kişi başı gecelik, 109 Euro olup, bu fiyat dahilinde kahvaltı ve KDV bulunmaktadır.

Niteliği	Alanı, m ²	Fiyatlandırma	Oda Fiyatı, EURO/Gece
Süperior Oda	32	Kişi Başı Fiyat/Gece (Tek Kişi+Kahvaltı)	89
Deluxe Oda	40	Kişi Başı Fiyat/Gece (Tek Kişi+Kahvaltı)	114
Club Suit	60	Kişi Başı Fiyat/Gece (Tek Kişi+Kahvaltı)	144
Premier Suit	70	Kişi Başı Fiyat/Gece (Tek Kişi+Kahvaltı)	144

CHATTO RESİDENCE

Tuzla ilçesi Camii mahallesinde konumlu Chatto Residence, butik otel konseptinde hizmet vermekte olup, ilçe sınırları içerisinde Tuzla sahil, Sabiha Gökçen Havaalanı gibi referans lokasyonları yakınlığı ve otantik mimari ve hizmetiyle bölgede tercih edilen bir oteldir. Otel bünyesinde toplam 29 oda mevcut olup, yaklaşık ortalama oda alanı 40 m² civarındadır. Otel satış



departmanından alınan bilgiye göre oda fiyatlandırmasında kahvaltı ve KDV dahil olup, tek kişilik oda fiyatı gecelik ortalama 100 Euro'dur.

Niteliği	Fiyatlandırma	Oda Fiyatı, EURO/Gece
Standart Çift Kişilik	Kişi Başı Oda/Gece (Oda+Kahvaltı)	100
Standart Tek Kişilik	Oda/Gece (Oda+Kahvaltı)	70
Suit	Oda/Gece (Oda+Kahvaltı)	150

HOTEL VİLLA VANİLLİA

Kartal ilçe sınırları içerisinde D-100 karayoluna 500 m. mesafede konumlu olan Hotel Villa Vanillia toplam 50 odalı olup, standart single ve standart double odalara sahiptir. Otel bünyesinde sunulan oda fiyatlarında oda+kahvaltı dahil olup, oda büyüklükleri 25-30 m² civarındadır.



Niteliği	Alanı, m ²	Fiyatlandırma	Oda Fiyatı, EURO/Gece
Standart Single	25	Gece/Oda(Oda+Kahvaltı)	55
Standart Double	25	Gece/Oda(Oda+Kahvaltı)	65
Standart Single	25	Gece/Oda(Oda+Kahvaltı)	62
Standart Single	25	Gece/Oda(Oda+Kahvaltı)	72

LİFE PORT OTEL

Gebze ilçesi sınırları dahilinde konumlu Life Port Hotel, toplam 46.595 m² yüzölçümlü arsa üzerinde toplam 11.926 m² kapalı alana sahip spor kompleksi ve konaklama hizmetleri ile öne çıkmış bir oteldir. Otel bünyesinde 14 adet standart oda ve 40 adet bungalow yer almakta olup, çoğunlukla konumlu olduğu bölge dahilinde yer alan sanayi ve ticaret alanlarına hizmet vermektedir. Otelde yer alan standart odalarda tek kişilik oda fiyatı, kahvaltı dahil 70 Euro, çift kişilik oda fiyatı ise kahvaltı dahil 110 Euro olup, belirtilen fiyatlara KDV dahil değildir.



CROWN PLAZA ASİA

Pendik İlçe sınırlarında, 9.840 m² alanlı ViaPort Convention ve Expo Center'da konumlu Crown Plaza Asia'da toplam 336 oda yer almakta olup, otel dahilinde 30 salon ve 35 m²'den 400 m²'ye kadar alanlı olan odalar mevcuttur. Otel satış departmanı ile yapılan görüşmede, 35m² alanlı Deluxe odanın gecelik fiyatının 190Euro+KDV, 63 m² alanlı Junior Suitin gecelik fiyatının 260 Euro+KDV, executive katta yer alan Club odaların ise gecelik 245 Euro+KDV olduğu beyan edilmiştir. Fiyatlar dahilinde oda+kahvaltı dahil olup, otel business konseptindedir.



7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Emsal Karşılaştırma Analizinde değerlendirme konusu gayrimenkuller dahilinde yer alacak ofis, iş yeri, mağaza, restoran ünitelerinin birim satış ve kira değerini belirlemek amacıyla Anadolu yakasında Kartal, Pendik, Tuzla ve Gebze’de konumlu benzer ünitelerin satış ve kira değerleri araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen satış ve kira değerlerinin yanı sıra, yakın çevrede konumlu otellerin gecelik oda fiyatları da aşağıda verilmiştir.

➤ **OFİS PROJELERİ KARŞILAŞTIRMASI**



Tablo. 24 Emsal Projeler Dahilindeki Ofis Satış Değerleri Karşılaştırma Tablosu

Proje Adı	Min. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Varyap Plaza Pendik	3.694	4.006	3.726
Monumento Kartal	4.285	4.730	4.552
Helis Beyaz Ofis	4.125	4.625	4.417
Helenium Twins	2.957	3.239	3.098
Hukukçular Towers	7.500	9.275	8.307
Ofisim İstanbul	5.850	6.500	6.175
Gürallar Plaza	4.263	4.791	4.615
İzpark	4.132	6.313	5.223
Mai Residence	4.000	5.070	4.476
ORTALAMA			4.954

Tablo. 25 Emsal Projeler Dahilindeki Ofis Kira Değerleri Karşılaştırma Tablosu

<i>Proje Adı</i>	<i>Min. Kira Birim Değeri (TL/m² /Ay)</i>	<i>Maks. Kira Birim Değeri (TL/m² /Ay)</i>	<i>Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m² /Ay)</i>
Hukukçular Towers	37	47	42
Ofisim İstanbul	36	40	38
Dumankaya Vizyon*	27	27	27
ORTALAMA			25,6

* Dumankaya Vizyon dahilinde yer alan kiralık ofislerde aylık kira değerleri USD bazında olup, projeler arasındaki aylık birim kira değerinin uyumlaştırılması için 1USD=~1,8TL kabul edilmiştir.

Emsal gayrimenkul projeleri D-100 hattı üzerinde Kartal Adliye Sarayı-Tuzla İçmeler Kavşağına kadar olan bölge sınırları dahilinde konumlu olup, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu mevkiye kadar gelişim gösteren ticari aks üzerinde yer almaktadır. Detaylı fiyat analizi yapılan projelerden, Kartal ilçe sınırları dahilinde yer alan projelerde Kartal Adliye Sarayı'nın bölgede çekim merkezi yaratması ve Anadolu Yakası'nın Merkezi İş Alanına olan yakınlığı birim satış değerlerinin bu bölgede yüksek olmasına etki eden en önemli faktörlerdendir. Kartal ilçesi sınırlarında mevcutta gerçekleştirilen projelerde doluluk oranlarının düşük olmasına rağmen, bölgede proje geliştirilebilecek boş alan kıtlığı nedeniyle ofis projelerinin Pendik-Tuzla yönünde gelişim gösterdiği, gerçekleştirilen projelerin ülke çapında markalaşmış firmalarca inşa edildiği gözlemlenmiştir. Gerek bahsi geçen markalaşmış firmalarının bölgenin Adalar manzarasına sahip kotlarında yatırım yapması, gerekse bölge genelinde dönüşüm projelerinin başlaması ve bölgenin merkeze daha yakın konumda yer alması nedeniyle Kartal ve Pendik sınırları dahilindeki emsal projeler, değerlendirme konusu taşınmazlardan mevcut durumda daha avantajlı konumdadır. Ancak Gebze sınırlarında başlayan iyileştirme ve sanayi alanlarının desantralizasyonu dolayısı ile Pendik-Kartal bölgelerinde gözlemlenen ticari yatırım yoğunluğuna benzer gelişimlerin, Gebze-Tuzla istikametinde de yaşanması beklenmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde geliştirilmekte olan projenin emsal gayrimenkullere benzer konseptte geliştirileceği, özellikle (2) parsel üzerinde konumlanmış Ticaret Merkezi Projesinin karma yapısının emsal projelerden "Varyap Plaza" projesi ile benzerlik gösterdiği gözlemlenmiştir. Gerek "Varyap Plaza" projesinde, gerekse emsal analizinde araştırılan ofis projelerinde, satışa konu olan ve bahsi geçen alanlar kat brütleri olup, bu alanlar dahilinde ortak alanlardaki paylar da dahildir. Ancak değerlendirme çalışmasında ofis ve işyeri hacimlerinde esas alınan kiralanabilir alanlar onaylı projesine göre hesaplanan ve bağımsız bölüm olarak projelendirilen birimlerin duvarlar dahil net alanlarıdır.(Kattaki merdiven ve sirkülasyon alanları dahil edilmemiştir).

Pazar verileri arasındaki kiralama/satışa esas alanların ifadesindeki farklılıklar nedeniyle pazardan alınan datalar, duvarlar dahil net alan ölçüsünde uyumlaştırılarak konu taşınmazlar üzerinde yer alan ofis ve işyeri ünitelerinin birim satış değeri **3.000 USD/m²**, birim kira değeri ise **21 USD/m²/ay** olarak takdir edilmiştir.

➤ **A.V.M.-MAĞAZA ÜNİTELERİ KARŞILAŞTIRMASI**



Tablo. 26Çevrede Konumlu A.V.M.lerdeki Mağaza Kira Değerleri Karşılaştırma Tablosu

A.V.M. Adı	Mağaza Sayısı (Adet)	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Alan (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri
Pendorya A.V.M	120	17.12.2009	30.275	Büyük Mağaza:10-20 €/m ² Küçük Mağaza:40-55 €/m ²
Neomarin A.V.M	130	17.04.2009	36.000	Büyük Mağaza:15-27 USD/m ² Küçük Mağaza:40-45 USD/m ²
Viaport A.V.M	187	15.08.2008	66.000	Büyük Mağaza:15-25 USD/m ² Küçük Mağaza:35-45 USD/m ²
M1 Kartal A.V.M	42	06.07.2000	43.000	-

Tablo. 27A.V.M. ve Projelerdeki Mağaza Satış Değerleri Karşılaştırma Tablosu

Proje-A.V.M. Adı	Min. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m ²)
World Atlantis	6.564	11.739	9.204
Dumankaya Adres Lobi	4.797	4.797	4.797
Mavi Kule	10.000	11.000	10.250
Varyap Plaza	5.253	6.006	5.602
ORTALAMA			7.463

Değerleme konusu 7301 ada 2 parsel üzerinde geliştirilen Ticaret Merkezi Projesi dahilinde planlanan A.V.M/çarşı alanına emsal olabilecek A.V.M'lerden yakın konumda yer alanlar ve konsept, yoğunluk ve kapasite açısından benzer nitelikte olan A.V.M.'ler araştırılmıştır. Emsal araştırması, taşınmaz üzerinde geliştirilen proje konsepti ve potansiyel müşteri yoğunluğu göz önüne alındığında, proje dahilinde gerçekleştirilemesi planlanan çarşı alanının 1. Eapta "Ticaret Merkezi" ve " Teknoloji ve Operasyon Merkezi" bünyesinde çalışan nüfusa, 2. Eapta ilçe sınırlarında yerleşik nüfusa hizmet edebileceği varsayılmıştır.

Yapılan araştırmalarda piyasada yer alan emsal ticari birimlerde bahsi geçen alanlar ile değerleme konusu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek A.V.M alanı dahilinde yer alan ticari birimler için hesaplanan alanlar arasında veri farklılıkları bulunmaktadır. Emsal proje ve A.V.M'lerde tasarrufa konu alanlar salt kullanılabilir brüt alanlar olmayıp, ortak alanlardaki paylar da bu alanlara dahil edilmektedir. Değerlemede esas alınan alanlar ise, onaylı ruhsat projesi üzerinde bağımsız bölüm olarak projelendirilen birimlerin duvarlar dahil net alanlarıdır.(Kattaki merdiven sirkülasyon alanları, çarşı içi sirkülasyon alanları v.b. alanlar dahil edilmemiştir.)

Taşınmazlara yakın konumda inşaatı devam eden Varyap Plaza, Pendik projesinde gerçekleştirilmesi planlanan çarşı alanında konumlu mağaza birim fiyatları, Dumankaya Vizyon dahilindeki mağaza birim kira değerleri ve emsal A.V.M'lerde gerçekleşen birim satış fiyatları dikkate alınarak, değerleme konusu taşınmazlardan (2) no.lu parsel üzerinde yer alan A.V.M. alanında birim satış değerinin **5.500 USD/m²** civarında, birim kira değerleri ise **30-40 USD/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

➤ **OTEL-KONAKLAMA TESİSLERİ KARŞILAŞTIRMASI**



Tablo. 28 Gecelik Oda Fiyatları Karşılaştırma Tablosu

<i>Proje-A.V.M. Adı</i>	<i>Min. Gecelik Oda Fiyatı (Oda/Euro)</i>	<i>Maks. Gecelik Oda Fiyatı (Oda/Euro)</i>
Divan İstanbul Asia	110	180
Titanic Business	89	144
Chatto Residence*	71	152
Hotel Villa Vanillia	55	72
Life Port	70	110
Crown Plaza Asia	170	260

*Chatto Residence' da gecelik oda fiyatı TL bazında olup, gecelik oda fiyatlarının uyumlaştırılması için 1 Euro=~2,30 TL olarak kabul edilerek tablo hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7301 ada, 2 parsel üzerinde geliştirilen "Ticaret Merkezi Projesi" dahilinde planlanan Otel binasına emsal olabilecek nitelikteki konaklama tesisleri incelenmiştir. Otel piyasası araştırmasında;

- ✓ Taşınmazın konumundan dolayı Pendik-Kartal Bölgesi,
- ✓ Sınırları dahilinde bulunduğu Ticaret Merkezi Projesi'nden ve bu konsept ile oluşacak müşteri portföyü nedeni ile business oteller,
- ✓ İlçede geçerli konaklama fiyatlarının belirlenmesi amacıyla da Tuzla-Gebze sınırları dahilindeki oteller incelenmiştir.

Yapılan araştırmada taşınmazlara yakın konumda Pendik, Kartal ilçeleri dahilinde business otel niteliğindeki konaklama tesislerinin yer aldığı, ancak Tuzla ilçe sınırları dahilinde butik otellerin yer aldığı görülmüştür. Araştırma kapsamında Gebze sınırları dahilinde konumlu olan Life Port Otel'in konsept otel niteliğinde olmasına karşılık, konumu dolayısı ile çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren ticari ve sınai birimlere hizmet ettiği görülmüştür. Crown Plaza Asia'nın müşteri portföyü ve içinde bulunduğu karma kullanımlı tesis açısından, değerlemeye konu (2) parsel üzerinde projelendirilen otel ile benzer yapıda

olduğu düşünülmektedir. Ancak Crown Plaza Asia'nın Sabiha Gökçen Havaalanı'na yakın konumu, günlük ve dönemlik ziyaretçi yoğunluğunun yüksek olması dolayısı ile konum ve algılanabilirlik açısından daha avantajlı durumdadır.

Satış departmanları ile yapılan görüşmeler ve gözlemler sonucunda; business otel konseptinde, dünya markaları ve standartları dahilinde faaliyet gösteren otellerde ortalama gecelik oda fiyatının **110-190 Euro** civarında olduğu görülmüştür.

Konu proje kapsamındaki otelde de ortalama gecelik oda fiyatı **142 EURO/oda (185 USD/oda)** olarak öngörülmüştür.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Parsellerin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine ilave olarak, parseller üzerinde geliştirilen ve Tuzla Belediyesi tarafından onaylanan "Tuzla Ticaret Merkezi" ve "Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projeleri dikkate alınarak Nakit/Gelir Akımları Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Maliyet Oluşumları Analizi, Nakit/Gelir Akımları İndirgeme Yöntemi için altlık hazırlamak amacıyla ve taşınmazın bugünkü imalat seviyesi ile değerinin hesaplanması amacıyla kullanılmıştır.

Gayrimenkuller	Arsa Alanı (m ²)	Arsa Birim Satış Değeri (USD/m ²)	Arsa Değeri (USD)	*Değerleme Tarihi İtibarıyla Toplam Maliyet (USD)	TOPLAM DEĞER (USD)
7301 Ada 1 Parsel	44.395,35	980	43.507.443	10.000.000	53.507.443
7301 Ada 2 Parsel	21.305,29	980	20.879.184	7.450.000	28.329.184
TOPLAM					81.836.627

**Bahsi geçen maliyetler, değerlendirme tarihine kadarki süreç içerisinde kazı iksa, proje ve izinler ile ilgili maliyetler dikkate alınmıştır.*

7.3.2.1. 7301 Ada 1 Parsel Maliyet Oluşumları Analizi

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen "Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi" dahilinde yer alan operasyon binası, bilgi teknolojileri binası, toplantı/eğitim binası ve misafırhane binaları işyeri olarak birer ünite olarak projelendirilmiş olup parsel üzerindeki bahsi geçen yapıların yaklaşık birim inşaat maliyeti ortalama birim değer kabul edilerek maliyet analizi yapılmıştır.

Yapılan maliyet oluşumları analizinde bodrum katlar ve çatıda yer alan ortak alanlarda birim maliyet **400 USD/m²** işyeri olarak belirtilen normal katların birim maliyeti ise **1.350 USD/m²** alınmıştır.

"Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi" ile "Ticaret Merkezi Projesi" arasındaki yaya irtibatını sağlayan ulaşım aksları, yapılar arasında gerek sınırları teşkil eden, gerek fonksiyonlar arası geçişi sağlayan yeşil alanlarda birim maliyet ise **140 USD/m²** olarak alınmıştır.

Tablo. 29 "Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi" Maliyet Oluşumları

Arsa Alanı	44.395,35	m ²	
Toplam İşyeri Alanı	75.635,40	m ²	
Ortak Alan Niteliğindeki Otopark, sığınak, depo vb.	120.082,90	m ²	
Toplam İnşaat Alanı	195.718,30	m ²	
Toplam Bina Taban Alanı	14.597,40	m ²	
Peyzaj Alanı	29.797,95	m ²	
BİNA MALİYETİ			
Zemin Altı ve Teknik Alanlar	120.082,90m ²	400USD/m ²	48.033.160,00 USD
Zemin Üstü	75.635,40m ²	1350USD/m ²	102.107.790,00 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			150.140.950 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER			
Peyzaj Maliyeti	29.797,95m ²	140USD/m ²	4.171.713 USD
Proje ve Yasal İzinler	6,0%		9.008.457,00 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			163.321.120 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			163.321.120 USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			834,47 USD/m²

Yukarıda bahsi geçen öngörüler ve tabloda belirtilen maliyet analizi sonucunda (1) parsel üzerinde geliştirilen projede giydirilmiş birim maliyet yaklaşık **835 USD/m²** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2.2. 7301 Ada 2 Parsel Maliyet Oluşumları Analizi

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen "Ticaret Merkezi Projesi" dahilinde 2 adet ofis bloğu, çarşı alanı ve otel yapısı yer almakta olup, halihazırda hafriyatı yapılan arsadaki yapılarda kaba inşaat seviyesine gelinmediğinden ve bahsi geçen yapıların yer alacağı kompleksin konsepti ve müşteri profili henüz bilinmediğinden parsel üzerindeki tüm yapılar için "ortalama" maliyetler alınmıştır.

"Ön ve Orta Ofis Blokları" olarak belirtilen yapıların toplam inşaat alanı 72.670,51 m² olup, bu bloklarda yer alan ofis alanlarının toplam kiralanabilir alanı 14.475,78 m², çarşı alanında yer alan toplam kiralanabilir mağaza ve restoran alanı ise 8.330,13 m² olarak hesaplanmıştır. Kiralanabilir alanlar onaylı ruhsat projesinde bağımsız bölüm olarak projelendirilen birimlerin duvarlar dahil net alanları olup, 4.2 *Gayrimenkulün Tanımı* başlığında detaylı olarak belirtilmiştir.

"Ön ve orta ofis bloğu" olarak adlandırılan ofis bloklarının A+ ofis plaza standartlarında inşa edileceği, bu sınıfta inşa edilecek olan yapıların teknolojik gereksinimleri, donatı alanları v.b. gereksinimler dikkate alınarak birim maliyet normal katlarda **1.350 USD/m²**, ortak ve teknik alanlarda ise **400 USD/m²** olarak alınmıştır.

Bahsi geçen blokların 1. Bodrum ve zemin katında projelendirilen çarşının, bölgedeki A.V.M. ihtiyacı, karma proje dahilinde olmasından kaynaklı müşteri potansiyeli ve Tuzla ilçesinde gerçekleştirilmesi planlanan ilk A+ konsept proje niteliği olması da dikkate alınmıştır. A.V.M.'deki maliyetlerin hesaplanmasında onaylı ruhsat projesinde bağımsız bölüm olarak belirtilen mağaza ve restoran alanlarının birim maliyeti **1.300 USD/m²**, bu alanlar dışında kalan sirkülasyon ve ortak alanlarda **1.100 USD/m²** olarak alınmıştır.

Parsel üzerinde projelendirilen otel yapısının, gerek onaylı projesinde belirtilen 146 adet oda kapasitesi, konferans salonu, spor merkezi v.b donanımları ve toplam 24.834,64 m² inşaat alanı ile 4 veya 5 yıldızlı turistik tesis standartlarında inşa edileceği kanaati ile otel girişi ve loby alanının projelendirildiği 1. Bodrum kat dahil olmak üzere, zemin ve normal katlardaki birim maliyet **1.450 USD/m²**, teknik alanlar, otopark v.b. alanların yer aldığı bodrum katlar ve çatıda ise birim maliyet **400 USD/m²** olarak alınmıştır.

"Tuzla Ticaret Merkezi Projesi"nin geliştirildiği parsel üzerinde yer alan peyzaj alanında yapılması planlanan teras alanları ve A.V.M alanında yer alan sirkülasyon alanları ile geçişleri sağlayan açık alanlarda birim peyzaj maliyeti **180 USD/m²** olarak alınmıştır.

Tablo. 30 "Ticaret Merkezi Projesi" Maliyet Oluşumları

Arsa Alanı	21.305,29 m ²
Toplam Ofis Alanı (Satılabilir Alan)	14.475,78 m ²
Toplam Çarşı Alanı (Satılabilir Alan)	8.330,13 m ²
Otel	24.834,64 m ²
Toplam Satılabilir Alan	47.640,55 m²
Ortak Alan Niteliğindeki Otopark, sığınak, depo vb.	49.864,60 m ²
Toplam İnşaat Alanı	97.505,15 m ²
Toplam Bina Taban Alanı	7.712,83 m ²
Peyzaj Alanı	13.592,46 m ²
BİNA MALİYETİ (OFİS ALANI/OFİS BLOKLARI)	
Zemin Altı ve Teknik Alanlar	41.761,29 m ² 400USD/m ² 16.704.516,00 USD
Zemin Üstü	14.475,78m ² 1350USD/m ² 19.542.303,00 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ	36.246.819 USD
BİNA MALİYETİ (A.V.M ALANI/OFİS BLOKLARI)	
A.V.M Dahili Ortak Alanlar	8.103,31m ² 1100 USD/m ² 8.913.641,00 USD
Mağaza ve Restoran Alanları	8.330,13m ² 1300 USD/m ² 10.829.169,00 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ	19.742.810 USD
BİNA MALİYETİ (OTEL)	
Zemin Altı ve Teknik Alanlar	15.522,46m ² 400 USD/m ² 6.208.984,00 USD
Zemin Üstü	9.312,18m ² 1450 USD/m ² 13.502.661,00 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ	19.711.645 USD
TOPLAM BİNA MALİYETLERİ	75.701.274 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER	
Peyzaj Maliyeti	13.592,46m ² 180 USD/m ² 2.446.643 USD
Proje ve Yasal İzinler	6,5% 4.920.582,81 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler	83.068.500 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	83.068.500 USD
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET	851,94 USD/m²

Yukarıda bahsi geçen öngörüler ve tabloda belirtilen maliyet analizi sonucunda (2) parsel üzerinde geliştirilen projede giydirilmiş birim maliyet **852 USD/m²** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilen projelerde yer alan fonksiyonlara istinaden yakın çevrede konumlu emsal projeler incelenmiştir. Yapılan araştırma sonuçları 7.3.1.1. *Pazar Araştırması* başlığında belirtilmiş olup, her bir fonksiyon için kira değer analizi yapılarak gelir kapitalizasyonuna veri sağlanmıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

7301 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu 7301 ada 1 parsel ve 2 parsel üzerinde geliştirilen projelerin değerlerine ulaşmak için Nakit/Gelir Akımları Analizi kullanılmıştır. (1) parsel üzerinde konumlu “Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi”nde yer alan Operasyon, Bilgi İşlem, Eğitim ve Konaklama binaları onaylı projesinde işyeri olarak belirtilmiş olup, bahsi geçen yapılarda pazardaki emsal taşınmazlar için talep edilen fiyatlar analiz edilerek ortalama birim satış değeri 3.000 USD/m², aylık birim kira değeri ise 21 USD/m² olarak takdir edilmiştir.

Nakit/Gelir Akımları Analizinde:

(Satış Varsayımları)

- Değerlemeye konu gayrimenkul raporunun hazırlanmasında tüm datalar pazardan alınarak analiz edilmiştir.
- Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilen projenin 2015 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat maliyetinin 2012 yılsonu için %6, 2013 yılı için %40, 2014 yılı için %45, 2015 yılı için ise %9 oranında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Pazarlama, satış ve yönetim giderleri yıllık brüt gelirin %3’ü, proje ve danışmanlık maliyetleri ise brüt gelirin %2’si olarak alınmıştır.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına sektörel riskler eklenerek %10 olarak alınmıştır.
- Giydirilmiş birim maliyet yaklaşık 835 USD/m², toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 163.000.000 USD hesaplanmıştır.
- 2012 yılında proje henüz satışa sunulmamış olup, 2013 yılındaki satış fiyatı artış oranı enflasyon

oranı da dikkate alınarak % 5, 2014 yılında % 6, projenin tamamlanacağı 2015 yılında ise %7 olarak kabul edilmiştir.

- İlk yıl satışın gerçekleşmeyeceği, 2013 yılında %60 oranında, 2014 yılında %35 oranında, 2015 yılında ise %5 oranında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- İşyeri ortalama birim satış değeri 2013 yılı için 3.150 USD/m² olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin olacağı varsayılmıştır.
- Brüt satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

1 PARSEL İŞYERİ SATIŞ GELİRLERİ, USD		2012	2013	2014	2015
Birim Satış Değeri, USD		3.000	3.150	3.339	3.573
Satış Fiyatı Artış Oranı		0,0%	5,0%	6,0%	7,0%
Satış Hızı		%0,0	%60,0	%35,0	%5,0
Satılan Ofis Alanı, m ²		-	45.381,24	26.472,39	3.781,77
Toplam Satış Geliri, USD		0	142.950.906	88.391.310	13.511.243
GİDERLER		2012	2013	2014	2015
Toplam İnşaat Maliyeti	163.321.120,00	9.799.267	67.614.944	78.729.150	16.296.934
Gerçekleşen Maliyet Oranı		%6,0	%40,0	%45,0	%9,0
Pazarlama&Satış&Yönetim	%3,0	0	4.288.527	2.651.739	405.337
Toplam Proje ve Danışmanlık Maliyeti	%2,0	0	2.859.018	1.767.826	270.225
Toplam Diğer Maliyetler			7.147.545	4.419.566	675.562
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ		9.799.267	74.762.489	83.148.716	16.972.496
NET GELİR		-9.799.267	68.188.417	5.242.595	-3.461.253
Net Bugünkü Değer	0,1	49.020.395			

Nakit/Gelir Akımları Analizinde:

(Kira Varsayımları)

- Değerlemeye konu gayrimenkul raporunun hazırlanmasında tüm datalar pazardan alınarak analiz edilmiştir.
- Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilen projenin 2015 yılında tamamlanacağı ve bu yıl itibari ile kira geliri sağlayacağı öngörülmüştür.
- Gelir projeksiyonu 10 yıllık dönem için hazırlanmıştır.
- Toplam inşaat maliyetinin 2012 yılsonu için %6, 2013 yılı için %40, 2014 yılı için %45, 2015 yılı için ise %9 oranında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Yönetim giderlerinin yıllık brüt gelirin %1'i olarak alınmıştır.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına sektörel riskler eklenerek %10 olarak alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede ofis stoğunun yetersiz olmasına karşın, konumu itibariyle pazarlama riskinin yüksek olabileceği varsayılarak kapitalizasyon oranı 0,09 olarak alınmıştır.

- Dolar enflasyon oranı 2013 yılı beklentileri %3,5 olduğundan gelecek yıllara ait projeksiyonda %3,5 olarak kabul edilmiştir.
- Giydirilmiş birim maliyet yaklaşık 835 USD/m², toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 163.000.000 USD hesaplanmıştır.
- İşyeri ortalama aylık birim kira değeri 2012 yılı için 21 USD/m² olarak kabul edilmiş olup, dolar enflasyon oranı dikkate alınarak 2015 yılı için 23,28 USD/m² olarak öngörülmüştür.
- Doluluk oranı yıllık %95 olarak öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin olacağı varsayılmıştır.
- Brüt satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

NAKİT GELİR AKIMLARI TABLOSU / KİRA

Arsa Alanı (m ²)	44.395,35
Onaylı Proje (Toplam İnşaat Alanı) m ²	195.718,30
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	75.635,50
Sigorta (USD)	75.569.010
Vergi (USD)	5.650.541
Enflasyon	3,5%

GELİR PROJEKSİYONLARI/1 PARSEL İŞYERİ ALANLARI		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	75.635,50											
Birim Kira Değeri, USD	95%	21,00	21,74	22,50	23,28	24,10	24,94	25,81	26,72	27,65	28,62	29,62
Gelir, USD					20.075.708	20.778.358	21.505.601	22.258.297	23.037.337	23.843.644	24.678.171	25.541.907
Sabit Giderler (USD)												
Yönetim Giderleri	1,0%				200.757	207.784	215.056	222.583	230.373	238.436	246.782	255.419
Gayrimenkul Vergisi	0,4%				22.602	23.393	24.212	25.059	25.937	26.844	27.784	28.756
Gayrimenkul Sigorta Piri	0,2%				151.138	156.428	161.903	167.569	173.434	179.505	185.787	192.290
Yenileme Fonu	0,2%				40.151	41.557	43.011	44.517	46.075	47.687	49.356	51.084
Toplam Sabit Giderler (USD)					414.649	429.161	444.182	459.728	475.819	492.473	509.709	527.549
Net İşletme Geliri (USD)					19.661.060	20.349.197	21.061.419	21.798.568	22.561.518	23.351.171	24.168.462	25.014.358
Geliştirme Maliyeti (USD)	163.321.120	9.799.267	67.614.944	78.729.150	16.296.934							
Dönem Sonu Değer	9,0%											
Net Gelirler (USD)		-9.799.267	-67.614.944	-78.729.150	3.364.126	20.349.197	21.061.419	21.798.568	22.561.518	23.351.171	24.168.462	25.014.358
Net Nakit Akımı (USD)		-9.799.267	-67.614.944	-78.729.150	3.364.126	20.349.197	21.061.419	21.798.568	22.561.518	23.351.171	24.168.462	308.510.421
Net Bugünkü Değer, USD	0,10	51.946.107,99										

Değerlemeye konu olan **7301 ada, 1 parselde** geliştirilen ofis projesine ilişkin kira gelirlerinin indirgeme yaklaşımı sonucu projenin net bugünkü değeri, **51.946.107 USD**, satış gelirlerinin indirgenmesi sonucu **49.020.395 USD** olarak hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın birim arsa değeri **980 USD/m²** takdir edilerek, arsa değeri **43.507.443 USD** hesaplanmıştır. Taşınmaz üzerinde geliştirilmiş bulunan projede bugüne kadar yapılan proje, ruhsat, danışmanlık, kazı iksa çalışmaları için yapılan maliyet yaklaşık **10.000.000 USD** alınmıştır. Konu taşınmazın maliyet analizi sonucu değeri **53.507.443 USD** hesaplanmıştır.

7301 Ada 2 Parsel

(2) parsel üzerinde konumlu "Ticaret Merkezi Projesi"nde 2 adet ofis bloğu, çarşı ve otel olmak üzere farklı fonksiyonlu yapılar yer almaktadır. Bahsi geçen yapılarda pazardaki emsal taşınmazlar için talep edilen fiyatlar analiz edilerek "ofis" hacimleri için ortalama birim satış değeri 3.000 USD/m², aylık birim kira değeri ise 21 USD/m² olarak takdir edilmiştir. Çarşı alanında yer alan "mağaza ve restoran" hacimleri için ise ortalama birim satış değeri 5.800 USD/m², aylık birim kira değeri ise 30-40 USD/m² olarak takdir edilmiştir.

Ticaret Merkezi Projesi'nde yer alan otelde geçerli gecelik oda fiyatlarının tespiti için piyasa araştırması yapılmış olup, gecelik 185 USD/oda takdir edilmiştir.

Nakit/Gelir Akımları Analizinde:

(Satış Varsayımları)

- Değerlemeye konu gayrimenkul raporunun hazırlanmasında tüm datalar pazardan alınarak analiz edilmiştir.
- Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilen projenin 2015 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat maliyetinin 2012 yılsonu için %6, 2013 yılı için %40, 2014 yılı için %45, 2015 yılı için ise %9 oranında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Pazarlama, satış ve yönetim giderleri yıllık brüt gelirin %3'ü, proje ve danışmanlık maliyetleri ise brüt gelirin %2'si olarak alınmıştır.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına sektörel riskler eklenerek %10 olarak alınmıştır.
- Giydirilmiş birim maliyet yaklaşık 852 USD/m², toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 83.000.000 USD hesaplanmıştır.
- 2012 yılında proje henüz satışa sunulmamış olup, 2013 yılındaki ofis satış fiyatı artış oranı enflasyon oranı da dikkate alınarak % 5, 2014 yılında % 6, projenin tamamlanacağı 2015 yılında ise %7 olarak kabul edilmiştir.
- 2013 yılındaki A.V.M dahilindeki mağaza, restoran satış fiyatı artış oranı enflasyon oranı da dikkate alınarak % 1, 2014 yılında % 3, projenin tamamlanacağı 2015 yılında ise % 5 olarak kabul edilmiştir.

- İlk yıl satışın gerçekleşmeyeceği, 2013 yılında %60 oranında, 2014 yılında %35 oranında, 2015 yılında ise %5 oranında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Ofis ortalama birim satış değeri 2013 yılı için 3.150 USD/m², A.V.M. dahilindeki mağaza ve restoranlar için ise 5.555 USD/m² olarak kabul edilmiştir.
- Proje dahilindeki otelin 2015 yılında açılıp, 2022 yılına kadar işletildikten sonra satışının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin olacağı varsayılmıştır.
- Brüt satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

OFİS SATIŞ GELİRLERİ, USD	2012	2013	2014	2015
Birim Satış Değeri, USD	3.000	3.150	3.339	3.573
Satış Fiyatı Artış Oranı	0,0%	5,0%	6,0%	7,0%
Satış Hızı	%0,0	%60,0	%35,0	%5,0
Satılan Ofis Alanı, m ²	-	8.685,47	5.066,52	723,79
Toplam Satış Geliri, USD	0	27.359.224	16.917.120	2.585.903
A.V.M SATIŞ GELİRLERİ, USD	2012	2013	2014	2015
Birim Satış Değeri, USD	5.500	5.555	5.722	6.008
Satış Fiyatı Artış Oranı	0,0%	1,0%	3,0%	5,0%
Satış Hızı	%0,0	%0,0	%0,0	%100,0
Satılan Ofis Alanı, m ²	-	-	-	8.330,13
Toplam Satış Geliri, USD	0	0	0	50.045.193
OTEL GELİRLERİ, USD	36.904.074			
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD	36.904.074	27.359.224	16.917.120	52.631.095
GİDERLER	2012	2013	2014	2015
Toplam İnşaat Maliyeti	83.068.499,61	4.984.110	34.224.222	39.657.317
Gerçekleşen Maliyet Oranı	%6,0	%40,0	%45,0	%9,0
Pazarlama&Satış&Yönetim	%3,0	0	820.777	507.514
Proje Danışmanlık	%2,0	738.081	547.184	338.342
Toplam Diğer Maliyetler		1.367.961	845.856	1.130.199
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	4.984.110	35.592.183	40.503.173	9.299.606
NET GELİR	31.919.964	-8.232.959	23.586.053	43.331.489
Net Bugünkü Değer	0,10	34.089.490		

Nakit/Gelir Akımları Analizinde:**(Otel İşletmesi Varsayımları)**

- Değerlemeye konu gayrimenkul raporunun hazırlanmasında tüm datalar pazardan alınarak analiz edilmiştir.
- Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilen projenin 2015 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Otelin yatak kapasitesi ve diğer donanımları ile 4 veya 5 yıldızlı turistik konaklama tesisi niteliğinde olacağı varsayılmıştır.
- Dolar enflasyon oranı 2013 yılı beklentileri %3,5 olduğundan gelecek yıllara ait projeksiyonda %3,5 olarak kabul edilmiştir.
- 2015 Yılında açılması öngörülen oteldeki gecelik fiyat 2012 yılında 185 USD/oda olarak varsayılarak, 2015 yılı için gecelik 205 USD/oda olarak hesaplanmıştır.
- Doluluk oranı 2015 yılı için %60 varsayılarak, bu oran projeksiyon yapılan yıllarda %1 oranında arttırılmıştır.
- Wellness Spa gelirleri oda gelirlerinin %5'i, toplantı ve organizasyon gelirleri oda gelirlerinin %10'u, yiyecek gelirleri ise oda gelirlerinin %15 oranında kabul edilmiştir.
- Oda harcamalarının oda gelirlerinin %14'ü, yiyecek ve içecek maliyetinin yiyecek ve içecek gelirlerinin %50'si, personel giderlerinin ise toplam gelirlerin %22'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirin %7'si oranında enerji giderleri, %10'u oranında ise genel idari giderlerin olacağı kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına sektörel riskler eklenerek %10 olarak, kapitalizasyon oranı ise 0,09 olarak alınmıştır.
- Otel için yapılan projeksiyonda, 7 yıl işletildikten sonra 2022 yılında satışının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

OTEL İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

Oda Sayısı	146	oda
İnşaat Alanı	24.834,65	m ²
Arsa Alanı	21.305,29	m ²
Gayrimenkul Sigortası	17.135.909	USD
Gayrimenkul Vergisi	17.813.831	USD
Enflasyon	3,5%	

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Stabilize Yıllar	(USD)	2021	2022
GELİRLER											
Oda Gelirleri											
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %				60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%
Ortalama Oda Fiyatı, USD	185	191	198	205	212	220	227	235	244	252	261
Toplam Oda Gelirler, USD				6.558.277	6.900.947	7.259.570	7.634.843	8.027.492	8.438.274	8.733.613	9.039.290
Operasyonel Gelirler											
Wellness & Spa Merkezi Gelirleri	5%			327.914	345.047	362.978	381.742	401.375	421.914	436.681	451.964
Toplantı Organizasyon Gelirleri	10%			655.828	690.095	725.957	763.484	802.749	843.827	873.361	903.929
Yiyecek & İçecek Gelirleri	15%			983.742	1.035.142	1.088.935	1.145.226	1.204.124	1.265.741	1.310.042	1.355.893
Toplam Operasyonel Gelirler, USD				1.967.483	2.070.284	2.177.871	2.290.453	2.408.248	2.531.482	2.620.084	2.711.787
TOPLAM GELİRLER, USD				8.525.760	8.971.231	9.437.441	9.925.296	10.435.739	10.969.756	11.353.697	11.751.077
GİDERLER											
İŞLETME GİDERLERİ											
Oda Harcamaları	14%			918.159	966.133	1.016.340	1.068.878	1.123.849	1.181.358	1.222.706	1.265.501
Yiyecek & İçecek Maliyeti	50%			491.871	517.571	544.468	572.613	602.062	632.871	655.021	677.947
Personel Giderleri	22%			1.875.667	1.973.671	2.076.237	2.183.565	2.295.863	2.413.346	2.497.813	2.585.237
Enerji	7%			596.803	627.986	660.621	694.771	730.502	767.883	794.759	822.575
Genel İdari Giderler	10%			852.576	897.123	943.744	992.530	1.043.574	1.096.976	1.135.370	1.175.108
Toplam İşletme Giderleri, USD	56%			4.735.076	4.982.484	5.241.409	5.512.356	5.795.849	6.092.434	6.305.669	6.526.367
BRÜT İŞLETME KARI	44%			3.790.684	3.988.747	4.196.031	4.412.939	4.639.890	4.877.322	5.048.028	5.224.709
SABİT GİDERLER											
Gayrimenkul Vergisi	0,4%			71.255	73.749	76.330	79.002	81.767	84.629	87.591	90.657
Sigorta	0,2%			34.272	35.471	36.713	37.998	39.328	40.704	42.129	43.603
Yenileme Fonu	2,5%			213.144	224.281	235.936	248.132	260.893	274.244	283.842	293.777
Toplam Sabit Giderler				318.671	333.501	348.979	365.132	381.988	399.577	413.562	428.037
TOPLAM GİDERLER, USD				5.053.747	5.315.985	5.590.389	5.877.489	6.177.837	6.492.011	6.719.231	6.954.404
NET İŞLETME GELİRİ, USD	41%			3.472.013	3.655.246	3.847.052	4.047.807	4.257.902	4.477.745	4.634.466	4.796.673
İşletmecî Primleri											
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	2,0%			69.440	73.105	76.941	80.956	85.158	89.555	92.689	95.933
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	8,0%			676.506	711.850	748.840	787.547	828.047	870.416	900.881	932.411
Nakit Akışları				2.726.067	2.870.291	3.021.271	3.179.304	3.344.697	3.517.774	3.640.896	3.768.328
Kapitalizasyon oranı	9,0%										42.707.713
Net Nakit Akışları	32%			2.726.067	2.870.291	3.021.271	3.179.304	3.344.697	3.517.774	3.640.896	46.476.041
Net Bugünkü Değer, USD	10,0%										36.904.074

Nakit/Gelir Akımları Analizinde:

(Kira Varsayımları)

- Değerlemeye konu gayrimenkul raporunun hazırlanmasında tüm datalar pazardan alınarak analiz edilmiştir.
- Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilen projenin 2015 yılında tamamlanacağı ve bu yıl itibari ile kira geliri sağlayacağı öngörülmüştür.
- Gelir projeksiyonu 10 yıllık dönem için hazırlanmıştır.
- Toplam inşaat maliyetinin 2012 yılsonu için %6, 2013 yılı için %40, 2014 yılı için %45, 2015 yılı için ise %9 oranında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Yönetim giderlerinin yıllık brüt gelirin %1'i olarak alınmıştır.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına sektörel riskler eklenerek %10 olarak alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede ofis, mağaza ve restoran stoğunun yetersiz olmasına karşın ve konumu itibariyle pazarlama riskinin yüksek olabileceği varsayılarak kapitalizasyon oranı 0,09 olarak alınmıştır.
- Dolar enflasyon oranı 2013 yılı beklentileri %3,5 olduğundan gelecek yıllara ait projeksiyonda %3,5 olarak kabul edilmiştir.
- Giydirilmiş birim maliyet yaklaşık 852 USD/m², toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 83.000.000 USD hesaplanmıştır.
- İşyeri ortalama aylık birim kira değeri 2012 yılı için ofislerde 21 USD/m², bodrum kattaki mağaza ve restoranlarda 30 USD/m², zemin kattaki mağaza ve restoranlarda ise 40 USD/m² olarak kabul edilmiş olup, bu değerlerin dolar enflasyon oranı dikkate alınarak aratacağı öngörülmüştür.
- Parsel üzerinde konumlu otelin açılıştan itibaren 7 yıl işletilip, 2022 yılında satılacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin olacağı varsayılmıştır.
- Brüt satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

NAKİT GELİR AKIMLARI TABLOSU / KİRA

Arsa Alanı (m ²)	21.305,29
Onaylı Proje (Toplam İnşaat Alanı/Otel hariç) m ²	72.670,51
Bodrum Kat Kiralanabilir Alan (m ²)	5.733,30
Zemin Kat Kiralanabilir Alan (m ²)	2.596,83
1.Kat Kiralanabilir Alan (m ²)	4.825,26
2.Kat Kiralanabilir Alan (m ²)	4.825,26
3 Kat Kiralanabilir Alan (m ²)	4.825,26
Sigorta (USD)	28.058.891
Vergi (USD)	2.711.690
Enflasyon	3,5%

GELİR PROJEKSİYONLARI/OFİS BLOKLARI (OFİSLER)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Bodrum Kat (A.V.M.) Kiralanabilir Alan (m²)	5.733,30											
Birim Kira Değeri, USD	3%	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Yıllık Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	90%	92%	97%	99%	99%	99%	99%	99%
Bodrum Kat Geliri	0	0	0	2.029.838	2.137.194	2.320.946	2.439.865	2.513.060	2.588.452	2.666.106	2.746.089	
Zemin Kat (A.V.M.) Kiralanabilir Alan (m²)	2.596,83											
Birim Kira Değeri, USD	3%	40	41	42	44	45	46	48	49	51	52	54
Yıllık Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	90%	92%	97%	99%	99%	99%	99%	99%
Zemin Kat Geliri	0	0	0	1.225.855	1.290.689	1.401.660	1.473.477	1.517.681	1.563.212	1.610.108	1.658.411	
Toplam Brut Mağaza,Restoran Gelirleri, USD	0,00	0,00	0,00	3.255.692	3.427.882	3.722.606	3.913.341	4.030.742	4.151.664	4.276.214	4.404.500	
1.Kat Kiralanabilir Alan (m²)	4.825,26											
Birim Kira Değeri, USD	3%	21	22	22	23	24	24	25	26	27	27	28
Yıllık Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	90%	92%	97%	99%	99%	99%	99%	99%
1.Normal Kat Geliri	0	0	0	1.195.847	1.259.094	1.367.348	1.437.407	1.480.529	1.524.945	1.570.694	1.617.814	
2.Kat Kiralanabilir Alan (m²)	4.825,26											
Birim Kira Değeri, USD	3%	21	22	22	23	24	24	25	26	27	27	28
Yıllık Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	90%	92%	97%	99%	99%	99%	99%	99%
2.Normal Kat Geliri	0	0	0	1.195.847	1.259.094	1.367.348	1.437.407	1.480.529	1.524.945	1.570.694	1.617.814	
3 Kat Kiralanabilir Alan (m²)	4.825,26											
Birim Kira Değeri, USD	3%	21	22	22	23	24	24	25	26	27	27	28
Yıllık Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	90%	92%	97%	99%	100%	100%	100%	100%
3.Normal Kat Gelirleri	0	0	0	1.195.847	1.259.094	1.367.348	1.437.407	1.495.484	1.540.349	1.586.559	1.634.156	
Toplam Brut Ofis Gelirleri, USD	0,00	0,00	0,00	3.587.540	3.777.281	4.102.045	4.312.221	4.456.543	4.590.239	4.727.946	4.869.785	
OTEL GELİRLERİ, USD	36.904.074											
TOPLAM GELİRLER, USD	36.904.074	-	-	6.843.232	7.205.163	7.824.650	8.225.563	8.487.285	8.741.903	9.004.160	9.274.285	
Sabit Giderler (USD)												
Yönetim Giderleri	1,0%			68.432	72.052	78.247	82.256	84.873	87.419	90.042	92.743	
Gayrimenkul Vergisi	0,4%			10.847	10.847	11.226	11.619	12.026	12.447	12.883	13.333	
Gayrimenkul Sigorta Pirimi	0,2%			56.118	56.118	58.082	60.115	62.219	64.396	66.650	68.983	
Yenileme Fonu	0,2%			13.686	14.410	15.649	16.451	16.975	17.484	18.008	18.549	
Toplam Sabit Giderler (USD)				149.083	153.426	163.204	170.441	176.092	181.746	187.583	193.608	
Net İşletme Geliri (USD)	36.904.074	-	-	6.694.149	7.051.736	7.661.446	8.055.122	8.311.192	8.560.157	8.816.577	9.080.677	
Geliştirme Maliyeti (USD)	83.068.500	4.984.110	34.390.359	38.689.154	7.737.831							
Dönem Sonu Değer	9,0%											102.914.339
Net Nakit Akımı	31.919.964	-34.390.359	-38.689.154	-1.043.682	7.051.736	7.661.446	8.055.122	8.311.192	8.560.157	8.816.577	111.995.016	
Net Bugunku Deger, USD	0,10	33.812.910										

Değerlemeye konu olan **7301 ada, 2 parselde** geliştirilen ofis, A.V.M ve otel projesine ilişkin kira gelirlerinin indirgeme yaklaşımı sonucu projenin net bugünkü değeri, **33.812.910 USD**, satış gelirlerinin indirgenmesi sonucu **34.089.490 USD** olarak hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın birim arsa değeri **980 USD/m²** takdir edilerek, arsa değeri **20.879.184 USD** hesaplanmıştır. Taşınmaz üzerinde geliştirilmiş bulunan projede bugüne kadar yapılan proje, ruhsat, danışmanlık, kazı iksa çalışmaları için yapılan maliyet yaklaşık **7.450.000 USD** alınmıştır. Konu taşınmazın maliyet analizi sonucu değeri **28.329.184 USD** hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu parseller için Maliyet Analizi ve Nakit / Gelir Akımları İndirgeme yöntemleri ile hesaplanan değerler tablodaki gibidir.

GAYRİMENKULLER	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	ULAŞILAN DEĞERLER (USD)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (USD)
7301 Ada 1 Parsel	Maliyet Analizi Yöntemi	53.507.443	50.000.000
7301 Ada 1 Parsel	Nakit / Gelir Akımları Yöntemi Analizi (Satış Gelirlerine Göre)	49.020.395	
7301 Ada 1 Parsel	Nakit / Gelir Akımları Yöntemi Analizi (Kira Gelirlerine Göre)	51.946.107	
7301 Ada 2 Parsel	Maliyet Yöntemi Analizi	28.329.184	30.000.000
7301 Ada 2 Parsel	Nakit / Gelir Akımları Yöntemi Analizi (Satış Gelirlerine Göre)	34.089.490	
7301 Ada 2 Parsel	Nakit / Gelir Akımları Yöntemi Analizi (Kira Gelirlerine Göre)	33.812.910	

Tabloda görüldüğü üzere her iki yöntemle ulaşılan sonuç değerler kabul edilebilir oranda farklılık göstermekte olup ortalama değerler esas alınarak uyumlaştırma gerçekleştirilmiştir.

8.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde Arsalar Başlığı Altında bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, imar planı hakları, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşılmıştır.

Bu çalışmada, tüm veriler pazardan alınmış olup, bölge pazarı incelenmiştir. Bölgede arsa pazarı mevcut olmakla birlikte, bölgeye marka inşaat firmalarının yaptığı yatırımlar nedeniyle spekülasyon Pazar oluşmuştur. Taşınmazların değerini hesaplamak amacıyla kullanılan Emsal Karşılaştırma Analizinde pazardaki spekülasyon veriler elimine edilmeye çalışılmıştır.

Taşınmazların mevcut yatırım seviyesi ile değerini hesaplamak amacıyla Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmış, arsa değeri emsal karşılaştırma analizi ile takdir edilmiş, henüz taşınmazların kazı-iksa seviyesinde olması nedeniyle bugüne kadar yapılmış proje, resmi kurum harçları ve arsalarındaki düzenlemeler dikkate alınarak yapılan maliyet arsa değeri üzerine eklenmiştir. Değerlemede kullanılan gelir analizi, taşınmazların yakın çevresinde A sınıfı ofis, A.V.M. ve turizm konaklama alanı bulunmadığından takdir edilen birim satış ve birim kira değerleri tamamen öngörüye dayanmakta olup, Maliyet Analizi ile ulaşılan değeri desteklemek amacıyla kullanılmıştır. Bu nedenle Gelir Analizinde kullanılan verilerin (turizm tesisindeki gecelik konaklama bedeli ve kesin oda sayısı, A.V.M.'deki mağaza karması ile oluşan kiralanabilir mağaza alanlarının kesinleşmesi, ofislerde de sunulacak hizmetler ile oluşacak plaza konsepti/A+, A, B+ gibi niteliklerin belli olmasıyla oluşacak birim satış ve birim kira değerleri) taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş olan projenin ince yapı aşamasına geldiği dönemde kesinlik kazanacağı düşünüldüğünden, yenilenmesi gerekecektir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Sicil Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

Nihai Değer Tablosu

GAYRİMENKULLER	:	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DAHİL (TL)
7301 ADA 1 PARSEL	:	90.000.000	106.200.000
7301 ADA 2 PARSEL	:	54.000.000	63.720.000
TOPLAM DEĞER	:	144.000.000	169.920.000

1 USD=1,8 TL olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

- ✓ 7301 ada 1 parselin Pazar Değeri **90.000.000 TL (Doksanmilyon Türk Lirası)+ K.D.V,**
- ✓ 7301 ada 2 parselin Pazar Değeri **54.000.000 TL (Ellidörtmilyon Türk Lirası)+K.D.V** olarak takdir edilmiştir.

***GÜLNUR ÇELİK**
Şehir Plancısı



Olçay Serdar YILMAZ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 401208
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



**Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.*