

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ

Merkez Mahallesi

20 pafta 1329 parsel

ÇINARLI BAHÇE PROJESİ



HAZIRLAYAN



ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME

VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 ATAŞEHİR/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 575 70 14 – 44 Faks: +90 (216) 575 61 90 E-posta: ace@acedd.com.tr

www.acedd.com.tr



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2. Rapor Türü	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar	4
1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	4
1.3.2. Rapora Katkıda Bulunan	4
1.4. Değerleme Tarihi	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri	5
2.2. Müşteri Bilgileri	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	6
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	6
3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler	8
3.3. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	8
3.4. Gayrimenkulün İmar Durumu.....	9
3.5. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)	10
3.6. Degerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun	12
Unvanı, Adresi	12
4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER	12
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	12
4.2. Gayrimenkul Piyasaları	12
4.3. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi	14
4.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	15
4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	20



4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar	21
4.7. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	21
4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	21
4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı	21
4.8.2. Değer Standartları (Esasları)	21
4.8.3. Piyasa Değeri	22
4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	22
4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	22
4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı	22
4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı	23
4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması	23
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması	27
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	27
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile ilgili Görüş.....	27
6. SONUÇ	28
6.1. Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi.....	28
6.2. Nihai değer takdiri	28
6.3. Sigortaya Esas Değer.....	28
7. EKLER	28

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

18.12.2013 - 2013/0005

1.2. Rapor Türü

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ TAPU KAYDINA GÖRE, ARSA VASIFLI, ÜZERİNDE 9 BLOK HALİNDE 484 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARIN BULUNDUĞU, 20 PAFTA, 1329 PARSEL NO.LU TAŞINMAZIN; İŞ GYO MÜLKİYETİNDE BULUNAN 483 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜNÜN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORUDUR.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

MUSTAFA HACISALİHOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat
SPK LİSANS NO: 400274

ÖMER LÜTFÜ SOMUN

Değerleme Uzmanı, İnşaat Müh.
SPK LİSANS NO: 400438

BURCU SARAÇ

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.
SPK LİSANS NO: 402241

1.3.2. Rapora Katkıda Bulunan

HAKAN MERT DURGUN

Şehir Plancısı

1.4. Değerleme Tarihi

12.12.2013

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

01.12.2013 ve 2013/0086 sayılı sözleşme

1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.08.2011 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliği uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bulunan gayrimenkulün piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri

ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 08.08.2008 Tarih ve 21/892 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Ünvan	: ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	: Kadıköy, İstanbul
Adres	: Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 Ataşehir/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 10.05.2007
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 14.06.2007
Ticaret Sicil Numarası	: 628768
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Kozyatağı Vergi Dairesi / 0040485622
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Müşteri Adresi	: İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10 – 11 Levent Beşiktaş/İstanbul
Müşteri İletişim Bilgileri	Tel: 0212 325 23 50 Fax: 212 325 23 80
Kuruluş Tarihi	: 06.08.1999
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Büyük Mükellefler V.D. - / 4810137715
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 2.000.000.000.-TL
Ödenmiş Sermayesi	: 630.000.000.-TL
Halka Açıklık Oranı	: %41,96
Faaliyet Konusu	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
Portföyünde Yer Alan Bazı Gayrimenkuller	: İş Kuleleri, Kanyon Avm, Taksim Ofis, Çınarlı Bahçe, Ege Perla, Tutom

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilen ve kat irtifakı kurulmuş gayrimenkul projesinin bağımsız bölüm bazlı piyasa değerini talep etmiş olup, her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanınca elde edilebilen verilerle sınırlıdır.
- Analizler ve sonuçlar belirtilen varsayım ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun içeriğine bağlı değildir.
- Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmıştır.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim ve yeterlilik şartlarına haizdir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Tuzla İlçesi İstasyon mahallesinde Hatboyu Caddesi ile Çiçekçiler Caddesi kesişim noktasında, güney ve batı yönünden dere ile çevrilidir. 40.831249,29.316842 Coğrafi koordinatlara sahip gayrimenkule D-100 Devlet Karayolu İçmeler ya da Tuzla Kavşağından ayrımla sahil yönünde devamla girilen Hatboyu Caddesi üzerinden kolayca ulaşılabilir.

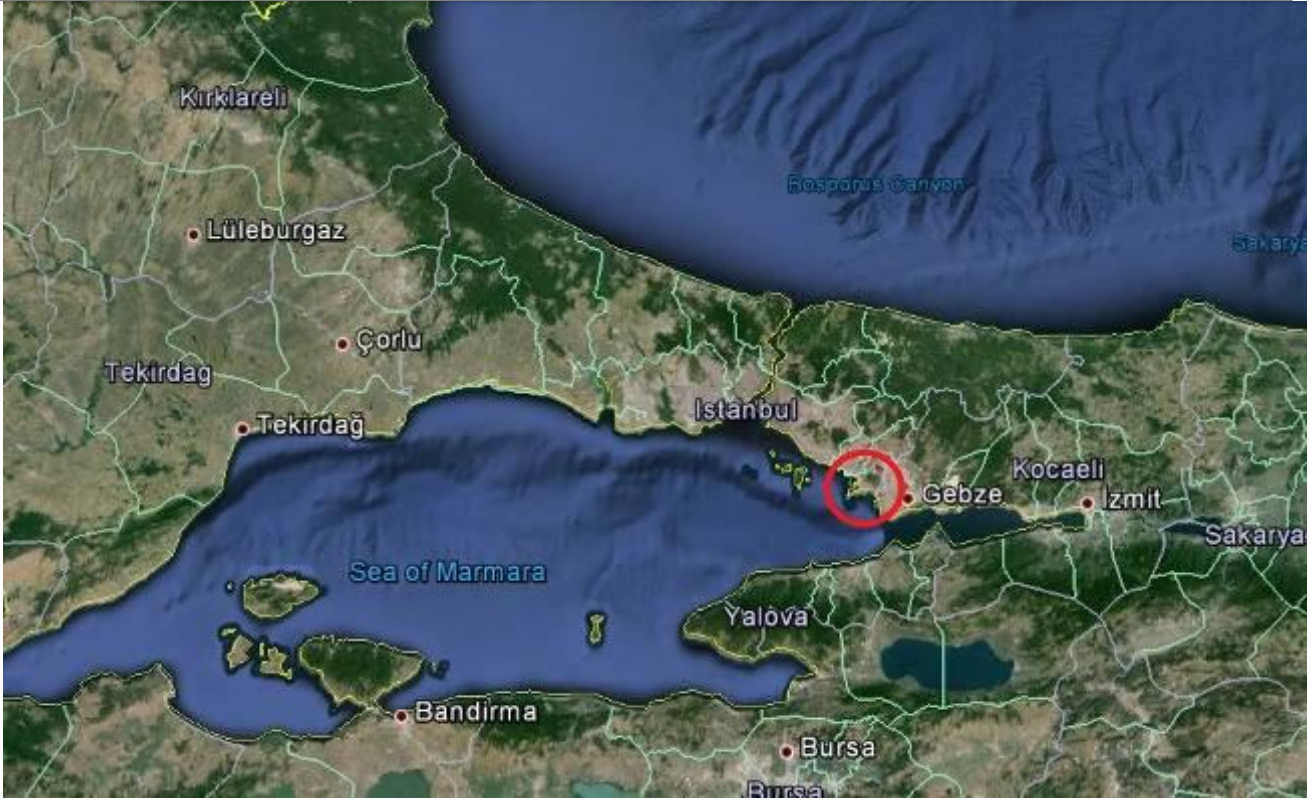
Gayrimenkulün kuzey/kuzey-doğu cephesini teşkil eden Hatboyu Caddesi ile D-100 Devlet Karayolu arasındaki bölge sanayi tesisleri şeklinde, güney ve batı bölgesi orta yoğunlukta 5 katı geçmeyen konut yapıları dokusuna sahiptir. Bununla birlikte bölge bazlı planlar ve güncel uygulama imar planı irdelendiğinde bölgede yapılaşma dönüşümünün gerçekleşmeye başladığı ve bu alanda yer alan sanayi tesislerinin yerini ticari ünite ağırlıklı karma projelerin aldığı görülmüştür.

Ulaşım imkanları bakımından oldukça elverişli olan bölgenin sosyal ve teknik altyapısı tamam olup, gayrimenkul bu altyapıdan eksiksiz yararlanmaktadır. Bölgeye raylı sistem ulaşım yatırımlarının devam etmesi ve kent merkezine uzak konumda bulunan bölgenin kent merkezine ulaşımının hem zaman hem de rahatlık açısından giderek çağdaş standartlara yaklaşması; Bölgenin, kent merkeziyle entegrasyonunu ve cazibesini kısa ve orta vadede arttırmaya devam edeceği kanaatini oluşturmaktadır.

Gayrimenkulün önemli yer ve ulaşım merkezlerine yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir:

Tuzla Tren İstasyonu	300 m	Tuzla Belediyesi	2 km
Pendik Feribot Limanı	9 km	D-100 Karayolu	1,5 km
Boğaziçi Köprüsü	34 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	15 km

Tuzla / Çınarlı Bahçe





3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bilgiler

Üzerinde Kat İrtifakı kurulu 20 pafta, 1329 parsel no.lu anagayrimenkulün tapu kaydı aşağıda gösterilmiş olup, kat irtifakının tescil bilgileri, Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 02.12.2013 günü, saat 11:00 'da incelenmiştir. Bağımsız Bölüm bazında tespit edilen tescil kayıtları rapor ekinde TAPU BİLGİLERİ tablosunda gösterilmiştir.

3.3. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu kütüğü üzerinde 02.12.2013 gün, saat 11:00 'da yapılan incelemede, mülkiyetinin tamamı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edilmiş olan "Arsa" vasıflı, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde; 17.09.2012 tarih 90014 yevmiye numarası ile toplamda 484 bağımsız bölüm olacak şekilde kat irtifakı kurulmuştur. İnşaata başlanılmasıyla birlikte satışa arz edilmiş olan bağımsız bölümlerin büyük çoğunluğu pazarlandığı bilgisi alınmış ancak mülkiyet nakline ilişkin sadece tek bir kayda rastlanmıştır. 484 adet bağımsız bölümün 483 adetinin mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ye aittir.

Taşınmazların tamamı için müşterek olan, son 3 yıldaki değişiklikler aşağıdaki gibidir;

Alım Satım İşlemleri:

Kreş bloğunda yer alan Zemin kat 1 no.lu “Anaokulu” nitelikli bağımsız bölümün 24.09.2013 tarih 14081 yevmiye numarası ile Feyziye Mektepleri Vakfı ‘na satışı gerçekleşmiştir.

Tapu kütüğünün Şerhler hanesinde;

28.02.2012 tarih, 2385 yevmiye no.lu, Taşınmazın 141,19 m²'lik kısmı üzerinde TEDAŞ Gn. Md. lehine seneliği 1 kuruş bedelle 99 yıllığına kira şerhi ibaresi 24.04.2013 tarih, 6131 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

24.04.2013 tarih, 6130 yevmiye no.lu, Taşınmazın 133,66 m²'lik kısmı üzerinde TEDAŞ Gn. Md. lehine seneliği 1 kuruş bedelle 99 yıllığına kira şerhi vardır.

Tapu kütüğünün Beyanlar hanesinde;

08.04.1987 tarih, 2036 yevmiye no.lu Projesinde görülen 5 otuluk otopark ortak yerlerden olup, baska amaçla kullanılamaz beyanı 05.04.2013 tarih 5172 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

Yönetim Planı: 17.09.2012

Yönetim Planı Değişikliği: 21.08.2013 tarih 12540 yevmiye

*Eklenti-DEPO

Kayıtları bulunmaktadır.

**Bağımsız Bölüm Niteliği “Konut” veya “Dubleks Konut” olan tüm bağımsız bölümlerin depo eklentisi bulunmaktadır.*

Yukarıda belirtilen şerh ve beyan kayıtlarının GYO portföyüne alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün İmar Durumu

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 1329 parsel no.lu taşınmazın “1/1000 ölçekli, 15.10.2012 tasdik tarihli “Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon, Cami Mahalleleri Uygulama İmar Planı” kapsamında “Hizmet Dönüşüm Alanı” içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

İmar plan notlarına göre Hizmet Dönüşüm Alanlarında uygulama aşağıdaki şekildedir :

Bu alan içersinde perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari-mali kurumlar, alışveriş ve eğlence merkezleri, teknik vb. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler ile bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlarda planın getirdiği yapılanma şartlarını aşmamak koşulu ile ticaret ve hizmet fonksiyonu yer alabileceği gibi konut fonksiyonu da yer alabilir.

Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup Maks: KAKS:1.50 ve 5 Kat olacaktır. Bu alanlarda yapı adası bazında en az 10.000m² imar parseli oluşturulması durumunda; mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapılaşma şartları Maks KAKS:1.75 ve 6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

Hizmet Dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılaşma şartlarını geçmemek ve yönetmelikteki asgari alan şartını sağlamak kaydı ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.

Hizmet Dönüşüm alanları mevcut kullanımların ticaret-hizmet kullanımına dönüşümünün öngörüldüğü alanlardır. Bu alanlarda yer alan işlevler dönüşüm plan ve programlarını en geç bu planın onay tarihinden bir yıl sonra ilgili belediyesine sunmak ve onaylatmak koşulu ile 5 yılı aşmayan dönüşüm süreci içinde faaliyetlerini sürdürebilirler.

Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı olarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskan edilebilir inşaat alanının aşılması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

İmar durumu ile verilen fonksiyon karşısında da gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında bir sakınca görülmemektedir.

3.5. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)

Parsel üzerinde inşası tamamlanmış olan projenin tüm yasal izinleri alınmıştır. Kat irtifakı kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe isimli projenin geliştirilmiş olduğu ve bu proje ile ilgili aşağıdaki tabloda belirtilen belgelerin alındığı tespit edilmiştir.

Kat irtifakına esas 26.07.2011 tarih ve 0201-1 numaralı 2 adet onaylı mimari proje ve aşağıda tabloda detayları yer alan 9 adet bloğa ait yapı ruhsatları incelenmiştir. Onaylı projeler ve yapı ruhsatlarına göre ; Yapılar, 7 blok halinde 476 konut, 1 blok halinde 6 dükkan ve 1 market , 1 blok halinde 1 kreş olmak üzere toplam 484 adet bağımsız bölüm ve 90.014,39m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Çınarlıbahçe projesi inşaatı genel itibarıyla ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi almasına engel teşkil edecek bir husus görülmemiştir.

BLOK	İLK RUHSAT		İNŞAATA BAŞLAMA TARİHİ	RUHSAT DÜZELTMESİ		YENİLEME RUHSATI		AÇIKLAMA
	TARİH	SAYI		TARİH	SAYI	TARİH	SAYI	
*A BLOK	22.07.2011	504/11	25.07.2011	12.08.2011	536/11	27.10.2011	734/11	İlk yapı ruhsatı 22.856,19 m2 toplam inşaat alanı için verilmiş olup, bu alan sehven yanlış yazıldığı gerekçesiyle düzeltilmiş ve 20.954,35 m2 toplam inşaat alanlı, 2 Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan A Blok için ruhsat düzeltmesi yapılmıştır. Yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için düzenlenmiştir.
						18.07.2013	380/13	
*B BLOK	22.07.2011	505/11	25.07.2011	12.08.2011	537/11	27.10.2011	735/11	İlk yapı ruhsatı 18.050,48 m2 toplam inşaat alanı için verilmiş olup, bu alan sehven yanlış yazıldığı gerekçesiyle düzeltilmiş ve 16.148,63 m2 toplam inşaat alanlı, 2 Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan B Blok için ruhsat düzeltmesi yapılmıştır. Yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için düzenlenmiştir.
						18.07.2013	381/13	
*C BLOK	22.07.2011	506/11	25.07.2011	12.08.2011	538/11	27.10.2011	736/11	İlk yapı ruhsatı 16.700,48 m2 toplam inşaat alanı için verilmiş olup, bu alan sehven yanlış yazıldığı gerekçesiyle düzeltilmiş ve 14.798,64 m2 toplam inşaat alanlı, 2 Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan C Blok için ruhsat düzeltmesi yapılmıştır. Yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için düzenlenmiştir.
						18.07.2013	382/13	
D BLOK	12.08.2011	539/11	16.08.2011			27.10.2011	737/11	İlk yapı ruhsatı 10.598,55 m2 toplam inşaat alanı, Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan D Blok için düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
						18.07.2013	383/13	
E BLOK	12.08.2011	540/11	16.08.2011			27.10.2011	738/11	İlk yapı ruhsatı 4.649,94 m2 toplam inşaat alanı, Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan E Blok için düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
						18.07.2013	384/13	
F BLOK	12.08.2011	541/11	16.08.2011			27.10.2011	739/11	İlk yapı ruhsatı 9.275,10 m2 toplam inşaat alanı, Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan F Blok için düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
						18.07.2013	385/13	
G BLOK	12.08.2011	542/11	16.08.2011			27.10.2011	741/11	İlk yapı ruhsatı 12.564,77 m2 toplam inşaat alanı, 2 Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan G Blok için düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
						18.07.2013	386/13	
KREŞ	22.07.2011	507/11	25.07.2011			27.10.2011	742/11	İlk yapı ruhsatı 267,64 m2 toplam inşaat alanı, zemin kat olmak üzere 1 katlı, IIIA yapı grubunda yer alan Kreş Bloğu için düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
						18.07.2013	387/13	
MARKET	22.07.2011	508/11	25.07.2011			27.10.2011	740/11	İlk yapı ruhsatı 756,76 m2 toplam inşaat alanı, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlı, IIIA yapı grubunda yer alan Market Bloğu için düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
						18.07.2013	388/13	

*1.516,00 m2 'lik Havuz inşaatının alanı A,B ve C bloklara ait, 22.07.2011 tarih ve 504/11, 505/11 ve 506/11 sayılı yapı ruhsatlarına eşit şekilde; herbirine 505,33 m2 olacak şekilde ortak alan olarak düzenlenmiştir.

3.6. Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun

Ünvanı, Adresi

Yapı denetimi hizmetini Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti. vermektedir. Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti. ; Şifa Mah. Şekerpınar Cad. Neşe Sok. No: 1/1 Tuzla/İST adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2013 Finansal İstikrar Raporunda;

Gelişmiş ülkeler tarafından uygulanan para politikalarının ve tarihi düşük seviyelerdeki faiz oranlarının uluslararası yatırımcıları getiri arayışına yönlendirmesi, 2012 yılının ikinci yarısından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının yeniden hızlanmasına neden olmuştur.

Nitekim, 2012 yılı son çeyreği ve 2013 yılı ilk çeyreğinde sermaye akımlarının güçlü seyretmesinin etkisiyle finansal istikrara dair riskleri dengelemek amacıyla bir yandan kısa vadeli faiz oranları düşürülürken, diğer yandan döviz rezervlerini artırıcı yonde makro ihtiyati tedbirlere devam edilmiştir. Bu çerçevede kısa vadeli faizler kademeli olarak indirilerek küresel faiz oranları ile daha uyumlu hale getirilmiştir.

Yurt dışı finansman koşullarındaki olumlu seyir ve uygulanan para politikasının desteğiyle, kredi faiz oranlarındaki aşağı yönlü eğilim 2013 yılının ilk çeyreğinde devam etmiştir.

2012 yılında finansal istikrar açısından makul seviyelere çekilmiş olan kredi artışı, 2012 yılının son çeyreğinden bu yana ağırlıklı olarak bireysel kredilerden özellikle de konut kredilerinden kaynaklanmak üzere ivmelenerek referans seviyesinin üzerinde gerçekleşmektedir.

Hanehalkı gelişmelerine bakıldığında, tüketim harcamalarının yıllık artış hızının gerilediği, ancak özellikle faiz oranlarının gerilemesine paralel olarak bireysel kredi talebinin yakın dönemde arttığı görülmektedir. Kredi kullanımına bağlı olarak hanehalkının hem faiz ödemeleri hem de toplam yükümlülükleri artmakla birlikte, GSYİH ve harcanabilir gelire oranla hanehalkı borçluluğu diğer G20 ülkelerine kıyasla halen düşük seviyesini korumakta ve önceden yapılan düzenlemelerin de etkisiyle faiz ve kur riski taşınmamaktadır.

Diğer taraftan, faiz oranlarındaki gerileme özellikle konut kredilerinde hanehalkına kredilerini yeniden yapılandırma fırsatı vererek, faiz maliyetinin düşmesini sağlamaktadır.

Tespitleri yapılmıştır.

Haziran 2013 ayı içerisinde konut kredi faiz oranlarında bir miktar yükseliş olmuşsa da bunun geçici konjonktürlere bağlı olduğu düşünülmektedir.

Türkiye Gayrisafi Yurtiçi Hasılasının(GSYİH) son 10 yıllık seyri, 2009 Yılındaki olumsuzluğa rağmen yıllık ortalama 5.1 seviyesinde büyüme elde edildiğini göstermektedir.

Büyümedeki bu oran,gelişmiş ekonomilerin olağan dönemlerdeki büyüme seviyeleri üzerinde gerçekleşmiştir.

4.2. Gayrimenkul Piyasaları

Son 5 yıldan bu yana gelişmiş ekonomilerdeki gerileme ve getirilerdeki düşüşler, bu ülkelerdeki yatırımcıları gelişmekte olan ülkelere yöneltmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm ve müteakabiliyete ilişkin hukuki düzenlemelerle birlikte altyapının iyileştirilip geliştirilmesine bağlı olarak yatırımcıların Türkiye gayrimenkul piyasasına ilgi ve yönelimleri artmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun İnşaat sektörü ile ilgili son beş yıla ait Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgelerine ait Verileri aşağıda sunulmuştur.

Yapı İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı¹

Yıllar	Ruhsat izni verilen alan miktarı (m2)
2008	103 846 233
2009	100 726 544
2010	176 429 366
2011	123 665 521
2012	153 320 962
2013 (3.Çeyrek Sonu)*	120 029 711

Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı²

Yıllar	İskan izni verilen alan miktarı (m2)
2008	70 957 036
2009	94 567 729
2010	85 281 468
2011	105 780 218
2012	103 922 411
2013 (3.Çeyrek Sonu)*	92 392 922

Yine Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) Türkiye'de sadece konut satışlarına ilişkin son 5 yıllık verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. ³

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2008		427.105	427.105
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621
2013 (3.Çeyrek Sonu)	360.742	501.412	862.154

Global ekonomideki daralmaya rağmen konut satışlarının istikrarlı bir seyir izlediği, Uygun fazi oranları sonucu 2013 yılının 3.çeyreği sonunda 2012 yıl genelinin satış toplamını %22,8 oranında aştığı görülmektedir.

Bütün bu özet ve sonuçlar Türkiye gayrimenkul piyasasında inşaat sektörünün olumlu yönde yükselişini sürdüreceği tahmin edilmektedir.

¹ .TU.İ.K. Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

² .TU.İ.K. Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

³ T.U.İ.K. İllere ve Yıllara göre Konut Satışları İstatistiği

4.3. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında 41° K, 29° D Coğrafi koordinatlar üzerinde, Marmara ve Karadenize kıyısı olan, İstanbul Boğazının ayırdığı Avrupa ve Asya Kıtaları üzerinde kurulu tarihi ve kültürel yapısı, 130 Milyar Doları aşkın GSYİH ile Dünya ekonomilerine yön veren stratejik öneme sahip mega bir kenttir. Doğusunda Kocaeli ve batısında Tekirdağ İlleri ile komşu, her iki kıtaya ulaşımın sağlandığı ana arterlerin odağı konumundadır.

2012 Yılı verilerine göre Nüfusu 13.854.340 e ulaşan İl, yine aynı yıl verileri ile 75.627.384 olan ülke nüfusunun %18,3 unu ve yine ülke iş gücünün %18 ini barındırmaktadır. TÜİK tarafından, İstanbul İli diğer şehirlere göre en yüksek hızda göç alan Kent olarak açıklanmaktadır.

Doğal ve tarihi güzellikleri ,sanayi ve ticaret merkezi olması özellikleri yanında uluslar arası finans merkezi olma yolunda her türlü teknik altyapı eksikliklerini hızla tamamlamaktadır.

Nüfusu sürekli artan İstanbul İli çevresinde bulunan illerle etkileşim içerisinde. Büyükşehir statüsü kapsamında yönetilmekte olan İl idari taksimata göre 39 İlçeye ayrılmıştır.

TUZLA İLÇESİ

Daha önce Pendik İlçesine bağlı bir belde iken, 1992 Yılında İlçe olan Tuzla'da asıl nüfus artışı ve gelişme, Haliç ve çevresindeki tersanecilik faaliyetlerinin 1978 Yılında İlçede Tersane Bölgesi olarak ilan edilen mevcut alana naklinden sonra hız kazanmıştır. Sektörün bu alana yerleşmesinden sonra tedarikçilerini de harekete geçirerek İlçe endüstriyel alanda üretimin önemli merkezi haline gelmiştir.

Bu gelişmeyi 1982 Yılında Dericilik OSB 'nin ve 2000 Yılında da Tuzla OSB, Boya-Vernik, Kimya ve Mermerciler OSB ile devam ettirmiştir.

Gemi inşa sanayiinin yanı sıra OSB deki çok sayıda sanayi ve ticari işletmeler önemli üretim ve istihdam kaynaklarıdır.

Gayrimenkul, İlçenin iskan bölgesinde olup, İstanbul'da yoğun çalışma, trafik ve gürültü kirliliği yaşayanların dinlenme amaçlı ve her çeşit ulaşım aracı kullanılarak kolayca ulaşılabilirlikleri bölgededir.

ULAŞIM

Tuzla İlçesine kara, deniz, hava ve demir yolları kullanılarak rahatlıkla erişilebilmektedir. Tuzla merkezini ikiye bölen D 100 Karayolu, Kurtköy Sabiha Gökçen Hava Limanı ve TEM Otoyolu ile İstanbul Anadolu Yakasının önemli ulaşım yolu haline gelen sahil yoluna bağlantılıdır. Kesintisiz ulaşım sağlanan bu ana arterler İlçeye cazibe kazandırmaktadır..

JEOLOJİ

Kuzey Anadolu Fay Hattına yakın konumdaki İlçe 1. Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır.

EKONOMİK YAPI

Daha önce Pendik İlçesine bağlı bir belde iken, 1992 Yılında İlçe olan Tuzla'da asıl nüfus artışı ve gelişme, Haliç ve çevresinde düzensiz şekilde tersanecilik faaliyetinde bulunan esnafın 1978 Yılında İlçede Tersane Bölgesi olarak ilan edilen mevcut alana naklinden sonra hız kazanmıştır. Sektörün bu alana yerleşmesinden sonra tedarikçilerini de harekete geçirerek İlçe endüstriyel alanda üretimin önemli merkezi haline gelmiştir.

Bu gelişmeyi 1982 Yılında Dericilik OSB 'nin ve 2000 Yılında da Tuzla OSB, Boya-Vernik, Kimya ve Mermerciler OSB ile devam ettirmiştir.

Gemi inşa sanayiinin yanı sıra OSB deki çok sayıda sanayi ve ticari işletmeler önemli üretim ve istihdam kaynaklarıdır.

4.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede 40.983,24 m² yüzölçümlü, Tuzla ilçesi, İstasyon Mahallesi, 20 pafta 1329 parsel üzerinde toplam 90.014,39m² m² inşaat alanlı Çınarlı Bahçe Tuzla isimli proje için tüm yasal izinler alınmış ve inşaat başlanmıştır. Konut blokları, çevre ve sosyal tesislerin tamamlanma oranı %100 mertebesindedir. Market birimlerinin ince işçiliği tamamlanmamış olup, işletmecinin inisiyatifine bırakılmıştır.

Proje kapsamında 7 blok, 476 adet konut, kres alanı, market binası, 24 saat özel güvenlik, kapalı otopark, açık misafir otoparkı, fitness center, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, voleybol/basketbol/tenis sahaları, açık/kapalı sosyal tesis, açık/kapalı yüzme havuzu, süs havuzları, dinlenme alanları yer almaktadır.

Projede genel hatları itibarı ile 5 tip daire yer almaktadır.

- 1+1 daireler 58-63-64-70 m²,
- 1+1,5 daireler 75-84 m²,
- 2+1 daireler 87-93-102-112 m²,
- 3+1 daireler 124-133-136-145-148-157-160-180 m²
- 4+1 daireler ise 195-211 m² arasında değişmektedir.

Yapı birim maliyeti standart Bayındırlık Bakanlığı birim maliyetleri dışında piyasa verilerine göre, daire içi malzeme ve imalatın kalitesi ve site içi sosyal donatılar dikkate alınarak birim 1.000.-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Çınarlı Bahçe Tuzla Projesi Mahal Listesi ve Uygulamaları;

YAPI GENEL

- Yapı genelinde kullanılacak tüm malzemeler TSE standartlarında olacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Yapı taşıyıcı sistemi İstanbul Teknik Üniversitesi denetiminde, son Deprem Yönetmeliği'ne uygun, C35 sınıfı betonarme perde ve kolon sistemi olarak tasarlanmış olup, radye temel sistemi uygulanacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Dış duvarlarda 25 cm gazbeton, iç duvarlarda 10 ve 20 cm kalınlıkta gazbeton yapılacaktır.

Uygulama: Dış duvarlarda 25cm gazbeton, iç duvarlarda 10'luk, 15'lik ve 20 cm kalınlıkta bölücü duvar uygulaması yapılmıştır.

- Dış cephe yüzeylerinde ısı yalıtımı ile sıva+dış cephe boyası yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

ISI, SU ve SES YALITIMI

- Doğalgazlı merkezi ısıtma sistemi kurulacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Bloklarda tüm daireler arasındaki duvarlarda ve katlar arasında ses ve ısı yalıtımı yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Çatılar teras çatı olup, membran su izolasyonu ve ısı yalıtımı üstüne keçe ve çakıl uygulaması yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Blok girişlerinde tüm cephe boyunca ısı yalıtımlı alüminyum cephe uygulaması yapılacaktır. Girişlerde alüminyum doğramalı cam kapı olacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

SIHHİ TESİSAT

- Daire içi pis su borusu olarak 3,2 mm kalın etli PVC pis su borusu ve ekleme parçaları kullanılacaktır. Şaft içinde ve bodrum kat alt toplamalarında; TSE belgeli sessiz borular ve ekleme parçaları kullanılacak ve ana kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Sistem 24 saat kullanım sıcak suyu ihtiyacını karşılayacak şekilde tesis edilecektir.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Her bağımsız bölüm için oluşturulmuş tesisat şaftlarına konulacak olan “M-Bus” işletim ara yüzüne sahip soğuk ve sıcak su sayaçları vasıtası ile her bağımsız bölümün kullanım soğuk su ve sıcak su sarfiyatı ayrı ayrı ölçümlenecek ve aylık olarak fatura edilecektir.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Sitede rezerve olarak 2 günlük su deposu yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

YANGIN TESİSATI

- Kat hollerinde yangın dolabı olacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Tüm otopark ve bodrum kat depo alanlarında yangın algılama (duman dedektörleri) ve yangın söndürme (sprinkler sistemi) bulundurulacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Tüm açık alanlarda merkezi yangın pompasından beslenen yangın hidrant sistemi mevcut olacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

ISITMA TESİSATI

- Her bağımsız bölüm için ayrı tesis edilecek sayaçlar vasıtasıyla su ve doğalgaz kullanımı ayrı ayrı ölçümlenecek ve fatura edilecektir.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Banyolarda havlu tipi radyatör, diğer mahallerde panel radyatör kullanılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

KLİMA TESİSATI

- Dairelerde salon ve ebeveyn odaları için klima alt yapısı hazırlanacak, projesinde belirtilen noktalara hat çekilecektir.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

ELEKTRİK TESİSATI

- Daire içlerinde kullanılacak tüm prizler, projesine uygun şekilde toprak korumalı olacaktır. Tüm konutlarda elektrik tesisatı, kaçak akım koruma şalteriyle elektrik kaçağına karşı koruma altına alınacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

JENERATOR SİSTEMİ

- Tüm dairelerin ve ortak mahallerin tamamının elektrik ihtiyacını birebir karşılayacak kapasitede jeneratör tesis edilecektir.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

TELEFON/TV/İNTERNET

- Mutfak dahil her odada 1'er adet telefon prizi ve TV prizi yer almaktadır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Uydu TV yayınlarını vermek için merkezi Headent sistemi kurulacaktır. • Ayrıca daire sahibi Digitürk veya D-Smart'a abone olarak, decoder üzerinden bu yayınları izleyebilecektir.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

GÜVENLİK

- Site çevresinde arsa sınırları boyunca parapet üstü demir korkuluk şeklinde çevre duvarı yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Site girişlerinde 7/24 saat güvenlik kulüpleri ve güvenlik kameralı (Cctv kamera sistemi) kontrol noktaları olacak, giriş kapılarına otomatik bariyer sistemi kurulacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Dairelerde blok giriş kapılarıyla iletişim amaçlı, kapı otomatığını kumanda eden görüntülü interkom sistemi kurulacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

ASANSÖRLER

- Bloklarda trafik hesabına uygun olarak tüm düşey çekirdeklerde Otis ya da muadili birer adet otomatik teleskopik 1m/sn hız ve 630 kg kapasitede yolcu asansörü yapılacaktır. Asansör kabinleri satine paslanmaz çelik asansör kapıları 120 dakika yangına dayanıklı, hızı ayarlanabilir otomatik kayar cam kapı olarak uygulanacaktır. Tüm asansörlerde elektrikli kızıltı perdeleri tip dedektörler vasıtasıyla yolcu kapı koruma sistemi bulunacaktır.

Uygulama: Belirtilen özelliklerde Kone asansör tesis edilmiştir.

OTOPARK

- Tüm daireler için kapalı otoparkta yer tesis edilecek ve otopark katından asansör ve merdivenler ile katlara direkt ulaşım imkanı sağlanacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Site girişinde misafir araçlarının kullanımına yönelik açık otopark tahsis edilecektir.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

SOSYAL TESİS, ÇEVRE ve AKTİVİTE ALANLARI

- Site Yönetimi için yönetim ve işletme ofisi planlaması yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Konut bahçe ve teras düzenlemeleri ile ortak yeşil alanlardaki düzenlemeler(çocuk oyun alanları, çok amaçlı voleybol/basketbol/tenis sahası, süs havuzları, dinlenme alanları ve kent mobilyaları, yürüme yolları) onaylı mimari ve peyzaj projesine göre yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Yeşil alanlarda otomatik kontrollü sulama sistemi uygulanacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Bisikletler için park alanları yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Vaziyet planında ve mimari projelerde gösterilen yerlerde 1 adet açık 1 adet kapalı havuz ve spor salonu ile açık ve kapalı sosyal tesis yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Tüm bina içi ve dışı sirkülasyonlar engelli ve çocuk arabası sirkülasyonu düşünülerek kurgulanacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

BİNA ORTAK MAHALLER

- Her daire için blok girişlerinde bir adet posta kutusu yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Blok kat koridorlarında, girişlerde ve merdivenlerde suni taş döşeme, duvarlarda sıva+su bazlı boya ile tavanlarda projesine uygun aydınlatma yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Kat koridorlarında yer alan şaft ve çöp odası kapakları boyalı çelik saç kapak olacaktır.

Uygulama: Kapaklar laminant kasa ise boyalı çelik saç olarak uygulanmıştır.

- Kat hollerinde yer alan çöp odalarında duvar, döşeme ve tavan yüzeylerinde ince sıva üstü iki kat epoksi boya yapılacaktır.

Uygulama: Döşemede kat hollerindeki sunitaş uygulamasına devam edilmiş olup duvarlarda sıva+su bazlı boya yapılmıştır.

İÇ VE DIŞ MEKAN

- Daire girişlerinde Kale Çelik Kapı ya da muadili her iki yüzeyi de ahşap kaplamalı çelik kapı yapılacaktır.

Uygulama: Albert Genau Çelik kapı dış tarafı zeytin kaplama, iç tarafında ise duvar rengi (RAL9010) kaplama uygulanmıştır.

- Daire iç kapıları, kasa ve kanatları md f üstü mat boyalı olacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Daire girişlerinde projesine uygun şekilde md f üzeri mat boyalı vestiyer dolabı yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Dış cephe doğramaları mimari projelerine uygun şekilde, çift yüz laminat kaplama Egepen Deceuninck PVC ya da muadili ısı yalıtımlı ve ısıcamlı doğrama sistemi olacaktır.

Uygulama: Pimapen S-7000 Horizon Serisi ısı yalıtımlı ve ısıcamlı PVC doğrama uygulanmıştır.

- Salon ve yatak odalarındaki doğramalar yere kadar cam olacak ve balkon cephelerindeki doğramalar kayar kapı olarak uygulanacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Dairelerde balkon, kapalı mutfak, banyo ve WC'lerde aydınlatma armatürü yapılacaktır.

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

DAİRE İÇ MEKANLAR**ANTRE VE KORİDOR**

- **Döşeme Kaplaması:** Lamine ahşap parke

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- **Duvar Kaplaması:** Alçı sıva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- **Tavan Kaplaması:** Alçı sıva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- **Vestiyer:** Mdf üzeri mat boyalı

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

SALON

- **Döşeme Kaplaması:** Lamine ahşap parke

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- **Duvar Kaplaması:** Alçı sıva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- **Tavan Kaplaması:** Alçı sıva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

YATAK ODALARI

- Döşeme Kaplaması:** Lamine ahşap parke

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Duvar Kaplaması:** Alçı siva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Tavan Kaplaması:** Alçı siva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

SOYUNMA ODALARI

- Döşeme Kaplaması:** Lamine ahşap parke

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Duvar Kaplaması:** Alçı siva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Tavan Kaplaması:** Alçı siva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

AÇIK TİP MUTFAK

- Döşeme Kaplaması:** Lamine ahşap parke

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Duvar Kaplaması:** Alçı siva üzeri su bazlı boya, tezgah arası 1. sınıf yerli seramik

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Tavan Kaplaması:** Alçı siva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Mutfak Dolapları:** Lineadecor, Intema ya da muadili mutfak

Uygulama: Lineadecor Mutfak uygulanmıştır.

- Ekipmanlar:** Franke ya da muadili paslanmaz çelik eviye, Siemens ya da muadili paslanmaz çelik ankastre fırın, ankastre ocak, davlumbaz ve yarı ankastre bulaşık makinası

Uygulama: Bütün ürünlerde Franke kullanılmıştır.

KAPALI TİP MUTFAK

- Döşeme Kaplaması:** 1.sınıf yerli seramik

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Duvar Kaplaması:** Alçı siva üzeri su bazlı boya, tezgah arası 1. sınıf yerli seramik

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Tavan Kaplaması:** Alçı siva üzeri su bazlı boya

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Mutfak Dolapları:** Lineadecor, Intema ya da muadili mutfak

Uygulama: Lineadecor Mutfak uygulanmıştır.

- Ekipmanlar:** Franke ya da muadili paslanmaz çelik eviye, Siemens ya da muadili paslanmaz çelik ankastre fırın, ankastre ocak, davlumbaz ve yarı ankastre bulaşık makinası

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

BANYO / WC

- Döşeme Kaplaması:** Su yalıtımı üstü 1.sınıf yerli seramik

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Duvar Kaplaması:** Neme dayanıklı alçı karton üzeri •Vitra ya da mudaili 1. sınıf yerli seramik

Uygulama: 1.sınıf yerli seramik kullanılmıştır.

- Tavan Kaplaması:** Neme dayanıklı alçı karton üzeri su bazlı boya, projesine uygun aydınlatma

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Banyo Dolapları:** Vitra ya da mudaili banyo dolapları, 1. sınıf yerli vitrifiye(klozet, akrilik küvet ve duş teknesi), armatür(batarya) ve aksesuarlar, 1. sınıf duşa kabin ve cam küvet panelleri.

Uygulama: Banyo dolapları Vitra, vitrifiyeler ve armatürler Artema olup 1.sınıf duşa kabin ve cam küvet panelleri kullanılmıştır.

BALKON / TERAS

- Döşeme Kaplaması:** Su yalıtımı üstü 1.sınıf yerli seramik

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Duvar Kaplaması:** Siva üstü dış cephe boyası

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Tavan Kaplaması:** Siva üstü dış cephe boyası, projesine uygun aydınlatma

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Korkuluklar:** Projesine uygun betonarme parapet üstü suni taş küpeşte, temperli lamine cam (güvenlik camı) korkuluk üstü küpeşte veya metal korkuluk üstü küpeşte

Uygulama: Bu şekilde tamamlanmıştır.

- Gölgelik:** Zemin kat dairelerinde kayar katlanır alüminyum panel ya da balkon önlerinde alüminyum üzeri ahşap kaplama kompozit kayar panel

Uygulama: Tüm zemin katlarda masif ahşap katlanır, tüm balkonlarda masif ahşap kayar panel uygulanması yapılmıştır.

DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

- ❖ Taşınmazın konumu,
- ❖ İnşaat Kalitesi
- ❖ Ulaşım durumu ve alternatifleri,
- ❖ Yakın çevre ve bölge özellikleri,
- ❖ Benzer konseptteki gayrimenkullerin pazar değerleri ve satış süreleri,
- ❖ Site içi donatıların yeterliliği,
- ❖ Bağımsız bölümlerin alan ve konumları,
- ❖ Gayrimenkulün hukuki durumu.

4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler**Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;**

- 1.Derece deprem bölgesinde bulunması,

Değerlemede olumlu faktörler;

- Ana ulaşım arterlerine yakın olması,
- İnşaat kalitesinin bölgedeki benzer yapı standartının üzerinde olması,
- Site içi donatıların yeterliliği,
- Hızla gelişen bir bölgede yer alması,

4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.7. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Gayrimenkulün en etkin ve en verimli kullanım şeklinin; bölgenin iskana elverişli olması nedeniyle mevcut durumu itibarıyla inşa edilen “konut” projesi uygulaması olduğu kanaatine varılmıştır.

4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri

4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) gözönünde tutularak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konulan Seri VIII.,No.35 Sayılı Tebliğ ile,“Gayrimenkul Değerlemesi,”Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda değerlemenin amacı, açık ve şeffaf piyasalarda bulunan bir varlığın istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibarıyla en olası değerinin bulunmasıdır.

4.8.2. Değer Standartları (Esasları)

Uluslararası Değerleme Standartlarında değer esasları üçe ayrılarak tanımlanmış bulunmaktadır.Bu ayrıma göre;

Piyasa değeri esası, Açık ve şeffaf piyasalarda satışta bulunan bir varlığın, istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibarıyla en olası değeri,

Yatırım değeri ve özel değer esası, Piyasanın tüm oyuncularını için değil ancak belirli bir şahıs veya grup için geçerli olan değer,

Adil değer esası, Konu varlık piyasada satışa çıkartılmamış olsa bile, bu varlığın bilgili, istekli iki taraf arasında, her iki tarafın da yararına olarak mutabık kalınabilecek makul değeri,

Olarak tanımlanmaktadır.

Bu tanımlar ve ayırım dışında Sinerji değeri olarak ifade edilen, birden fazla varlığın birleştirilmesi ile bu varlıkların toplam değerlerinden fazla bir değere ulaşılmasını sağlayan ve değer esaslarında tanımlanan değerleri arttıran ek bir tanımdan da söz edilmektedir.

4.8.3. Piyasa Değeri

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen (kanaat edilen) tutardır.

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, yeterli sayıda satış verisine dayanan ve çalışmalar sonucu oluşan bir kavramdır.

4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır.

4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yapıları gayrimenkuller için piyasadan yeterli veri toplanamadığı ve/veya söz konusu gayrimenkulün benzersiz özellikleri nedeniyle piyasada mevcut gayrimenkullerle karşılaştırılmadığı hallerde uygulanır. Maliyet yaklaşımı ekonomik bir kavram olan ikame prensipine dayanır, buna göre yapıları bir gayrimenkulün piyasada işlem göreceği en yüksek değer söz konusu mülk ile eşit kullanım ve fayda özelliklerine sahip yeni bir gayrimenkulün arsa dahil yeniden üretim maliyetinden fazla olamaz.

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü de hesaplanır; gayrimenkul değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan güncel beklentileri karşılayamama nedenleri ile zamanla azalmakta olduğu dikkate alınır. Değerleme işlemi; mevcut yapının bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapıları gayrimenkulün sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkartılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla

çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve arsa üzerinde maliyet yaklaşımının kullanılması uygun görülmüştür.

4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması

Piyasa yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışa arz edilen benzer ve yakın nitelikteki mülkler araştırılmıştır. Mevcut kullanımlara yakın çevreden elde edilen konut, ticari ve hizmet fonksiyonlu “Arsa” niteliğindeki mülkler ve benzer konseptteki projelerde yer alan “daire” niteliğindeki mülklerin satış değerleri bölgedeki emlak müşavirleri ile müzakere edilmiş, yapılan görüş alışverişi sonucu tespit edilmiş ve nihai birim satış değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

ARSA EMSALLERİ					
İlgili Kişi	Asırlı Gayrimenkul	Armira Gayrimenkul	Armira Gayrimenkul	Bilinçli Emlak	İsmail Akçay
İrtibat Telefonu	0 505 267 25 85	0532 211 12 53	0532 211 12 53	0544 883 01 57	0532 344 87 77
Kullanım Alanı(m ²)	1.000	5.700	3.300	7.139	17.610
Satış Fiyatı(TL)	1.200.000.-TL	9.000.000.-TL	4.950.000.-TL	9.250.000.-TL	40.000.000.-TL
m2 Birim Fiyatı(TL)	1.200	1.578	1.500	1.296	2.200
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif satılık
İmar Durumu	Ticari E: 1,75	Konut E=1,60	Konut E=1,60	Konut E=1,60	Ticari E: 1,75

Piyasa Yaklaşımının Uygulanması

Emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile yapılan görüş alışverişinde satışa sunulan emsal değerlerinde küçük ölçekte pazarlık paylarının bulunduğu kanaati edinilmiştir.

Bölgede yer alan arsaların satış değerleri, konum, büyüklük, geometri, cephe, derinlik ve imar yapı koşulu gibi bir çok faktöre bağlı olarak değişmektedir.

Emsallerin konumları, imar durumları, yola yakınlıkları gibi nitelikleri analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir.

Alınan emsallerde büyük ölçüde pazarlık payının olduğu düşünülmektedir.

Tuzla / Çınarlı Bahçe

Yapılan mukayeseler sonucunda ;

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin arsa payları için 1.200 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

PROJE EMSALLERİ

Bölgede yer alan benzer konseptteki sitelerin satış ofislerinden ve bölge emlak müşavirlerinden görüş alınmış, veriler analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir.

TUZLA MODERN PROJESİ

Evliya Çelebi Mahallesi, Şinasi Dural Caddesi üzerinde inşaatı devam eden ve yakın konumda bulunan projenin yapı kalitesi, site içi donatıları ve konumu bakımından değerlendirme konusu mülke göre daha avantajlı olduğu tespit edilmiştir.

**PAZARLAMA FİYATLARI:**

	Daire Tipi	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m2)
TUZLA MODERN	1+1 Bahçe	80	319.803,00 TL	3997,54
	1+1 Standart	70	249.000,00 TL	3557,14
	2+1 Standart	130	428.850,00 TL	3300,00
	3+1 Bahçe	170	666.336,00 TL	3300,00
	3+1 Standart	158	528.860,00 TL	3300,00

CORDELLA TUZLA

Yayla Mahallesi Cengiz Topel Cad. üzerinde inşaatı devam eden ve yakın konumda bulunan projenin yapı kalitesi site içi donatıları ve konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazla benzer olduğu tespit edilmiştir. Proje teslimi 2015 yılıdır. 1+1 daireler 180 bin TL ile 243 bin TL - 2+1 daireler 250 bin TL ile 360 bin TL-3+1 daireler 380 bin TL ile 420 bin Türk Lirası arasında satışa sunulduğu ve birim m2 satış değerinin ortalama 3.000.-TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.



DEMİRLER İNŞAAT VİVATERRA PROJESİ

Evliya Çelebi Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi üzerinde temel hafriyatı safhasında, yakın konumda bulunan projenin yapı kalitesi, site içi donatıları ve konumu bakımından değerlendirme konusu mülkle göre dezavantajlı olduğu tespit edilmiştir.



SATIŞ FİYATLARI:

	Daire Tipi	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
VİVA TERRA	1+1	60	165.000,00 TL	2750,00
	2+1	102	277.500,00 TL	2720,59
	2+1 Dupleks	92	288.750,00 TL	3138,59
	3+1	120	337.500,00 TL	2812,50
	3+1 Dupleks	149	440.000,00 TL	2953,02

TUZLA DENCİTY KONUTLARI

İlk etabının inşası tamamlanmış 2. Etap inşası başlamak üzere olan DENCİTY Tuzla projesi tuzla ilçe merkezine yakın konumdadır. Yapı kalitesi, site içi donatılar ve konum bakımından değerlendirme konusu mülklere göre dezavantajlıdır.



SATIŞ FİYATLARI:

	Daire Tipi	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
DENCİTY TUZLA	2+1	90	230.000,00 TL	2555,56
	2+1 Bahçe	100	280.000,00 TL	2800,00
	3+1	125	320.000,00 TL	2560,00
	3+1 Bahçe	135	400.500,00 TL	2966,66

TUZLA CASAMİA KONUTLARI

Evliya Çelebi Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi üzerinde inşaatı tamamlanan projenin yapı kalitesi, site içi donatıları ve konumu bakımından değerlendirme konusu mülke benzer olduğu tespit edilmiştir. Projede yer alan konutların birim m2 satış değerinin ortalama 3.000.-TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.



Bölgenin rayiç değerleri araştırılmış, Emlak Ofisleri ve bölge sakinleriyle görüş alışverişinde bulunulmuştur.

Bölgede yer alan meskenlerin satış değerleri, konum, büyüklük, yaş, cephe gibi bir çok faktöre bağlı olarak değişmektedir.

Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir.

Yapılan mukayeseler sonucunda rapora konu meskenler için ortalama 3.100-TL/m² değer tahmin ve takdir edilmiştir

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması

Bölgenin gayrimenkul piyasası incelenmiş, benzer nitelikteki arsa ve markalı konut projeleri araştırılarak, Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış, Arsa değeri ile birlikte maliyet yaklaşımı uygulanarak değer takdirinde bulunulmuştur.

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, 20 pafta 1329 parsel no.lu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilen inşaatın imar durumu, proje ve yapı ruhsatına uygun yapıldığı görüldüğünden yapı kullanma izin belgesi alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile ilgili görüş

Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, 20 pafta 1329 parsel no.lu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilen inşaatın imar durumu, proje ve yapı ruhsatına uygun yapılmış olması projeye uygun şekilde kat irtifakının kurulu olması, mülkiyetin üzerinde tasarrufu engelleyecek herhangi bir takyidatın bulunmaması tespit edildiğinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerle ilgili raporda belirtilen veriler ve bunların analizi sonucu değerleme tarihi itibari ile aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Nihai değer takdiri

İŞ GYO mülkiyetinde bulunan 483 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı değerleri rapor ekinde sunulmakla birlikte değerleme tarihi itibariyle TOPLAM;

KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER : 175.500.000,00-TL

(Yüzyetmişbeşmilyon Beşyüzbin Türk Lirası)

KDV DAHİL TOPLAM DEĞER : 180.400.000,00 -TL

(Yüzseksenmilyon Dört yüzbin Türk Lirası)

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3. Sigortaya Esas Değer

Taşınmazın sigortaya esas değeri, **33.410.000,00-TL (Otuzüçmilyon Dört yüzbin Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır.

Raporu Hazırlayan Burcu Saraç SPK LİSANS NO: 402241 	Ömer Lütfü Somun İnşaat Mühendisi SPK LİSANS NO: 400438 	Mustafa Hacısalihoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO:400274 
---	---	---

Bu rapor, İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebi üzerine düzenlenmiş olup amacı dışında kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.
Bilgilerinize sunulur

7. EKLER

- Tapu Tescil Bilgileri
- Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- İmar planı örneği
- Proje ve ruhsat fotoğrafları
- Gayrimenkul fotoğrafları
- Spk lisans belgesi örnekleri ve CV'ler