



**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL - TUZLA  
ARSA VE ÜZERİNDE KÂİN  
PROJESİNDE 7 BLOK, MARKET  
VE KREŞ YAPI İNŞAATI  
(20 PAFTA, 1329 PARSEL)**

---

**Değerlemeyi Talep Eden Firma** İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.

**Talep Tarihi ve Sayısı** 26.06.2012

**Değerleme Konusu** Arsa vasıflı taşınmaz

**Değerleme Konusu Gayr. Adresi** İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi No:124 Tuzla/İstanbul

**Değerleme Tarihi ve Rapor No** Değerleme Tarihi: 27.06.2012, Rapor Tarihi: 30.06.2012, Rapor No: İ-175

**Değerlemeyi Yapan Uzman** Oğuzhan ALTUN-(Değerleme Uzmanı)

**Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı** Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

**Rapor Türü** Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.07.2012 – Öİ 175

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, arsa üzerinde inşa edilen ve henüz kat irtifakı kurulmamış proje içerisindeki 7 blok, market ve kreş yapılarının Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Oğuzhan ALTUN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 30.06.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, arsa üzerinde inşa edilen ve henüz kat irtifakı kurulmamış proje içerisindeki, 7 blok, market ve kreş yapılarının değerlendirme tarihinde inşa seviyeleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme çalışması sonucunda arsa ve üzerindeki yapılaşmaların Cari Pazar değeri ;

**KDV Hariç Cari Pazar Kira Değeri ; 55.000.000.- TL (Elli beşmilyon Türk Lirası)**

**KDV Değeri ; 9.900.000.- TL ( Dokuzmilyon dokuzbin Türk Lirası)**

**KDV Dahil Cari Pazar Kira Değeri ; 64.900.000.-TL (Altmışdörtmilyon dokuzbin Türk Lirası)**

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



## 1- DOğRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve Őahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü Őahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte g6rd6k ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kiŐisel, tarafsız, 6n yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, 6nceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koŐullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul6n m6lkiyet hakkını elinde bulunduranlara, 6zerine proje geliŐtirenlere, m6lkiyet hakkını elde edeceklere, m6lk6 kiralamak isteyenlere bu g6revle ilgili taraflara karşı 6nyargımız olmadığı gibi, bu kiŐilerden g6ncel veya geleceğe d6n6k maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu g6revle ilgili olarak geliŐtirdięimiz analizler, fikirler ve sonuçları 6nceden saptanmıŐ sonuçların geliŐtirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu g6revin tamamlanması için aldığımız 6cret;
  - 6nceden saptanmıŐ bir değer veya değerin m6Őterinin amaçlarını g6zeten y6n6n6n geliŐtirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - 6ng6r6len bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor Şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, Şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

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

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

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

### **EKLER**

## BÖLÜM 1

### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 30.06.2012 Tarihinde Öİ-175 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

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

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

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

#### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Oğuzhan ALTUN (SPK Lisans No: 401956) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

#### 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 27.06.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 30.06.2012'dir.

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

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

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirilmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 30.06.2012 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 26.06.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

## **BÖLÜM 2**

### **2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**

#### **2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi**

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

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

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

#### **2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

#### **2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları**

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilen ve henüz kat irtifakı kurulmamış proje içerisindeki arsa ve mevcut yapıların Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiştir.

## **BÖLÜM 3**

### **3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

#### **3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı**

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmaz, D-100 Karayolu Tersane sapağından ayrılıp Tuzla Belediyesi istikametine uzanan Hatboyu Caddesi üzerinde, Hatboyu ve Çiçekciler Caddelerinin kesiştiği noktada yer almaktadır. Hacıoğulları Hilmi Sonay İlköğretim okulunun karşı çaprazındaki taşınmaz, kuzeyden Hatboyu Caddesine, Batıdan Kazım Karabekir Caddesine ve Hünkar Sokağına,



Güneyden ise ıslah edilmiş dereye cephelidir. Parsel üzerinde geçmişte porselen fabrikası olarak kullanılmış ancak hali hazırda atıl durumda olan tesis bulunmaktadır. Tuzla Belediyesine 2,3 km., E-5 Karayoluna ise 3 km. mesafedeki taşınmazın ulaşım imkanları oldukça rahattır.



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Tuzla  
Mahallesi : Merkez  
Mevkii : Kanlı Mandıra  
Pafta no : 20  
Ada no : --  
Parsel no : 1329  
Yüzölçümü : 40.983,24 m<sup>2</sup>  
Vasfı : Arsa  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Gayrimenkulün Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

Parsel üzerindeki proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, 24 saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, anaokulu, market, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır. Proje toplam 90.009 m<sup>2</sup> inşaat alanlı ve yaklaşık 60.000 m<sup>2</sup> pazarlanabilir alanı kapsamaktadır.

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

Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğünden 20.07.2012 tarihinde alınan ve raporumuz ekinde sunulan takyidat belgesinde taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlara rastlanmıştır;

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ'IN 99 yıllığına krş bedelle kira sözleşmesi vardır. 28.02.2012 tarih ve 2385 sayılı

Beyanlar Bölümü:

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

Tapu kütüğünde yapılan incelemede taşınmazın tamamının Paşabahçe Cam Sanayi ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken 14.10.2009 tarih ve 14809 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmıştır. Ayrıca ana gayrimenkul "Porselen Fabrikası ve Arsazisi" vasıflı iken yapılan değişiklikle "Arsa" vasfına dönüşmüştür. Parsel alanı 53.200 m2 iken değişiklik sonrası 40.983,24 m<sup>2</sup> olarak tescil edilmiştir. (22.12.2010 tarih)

Takyidat belgesinin Tapu Müdürlüğünden alınarak rapora eklenmesi taahhüdünü Talepte bulunan firma üstlenmiştir.

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

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

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

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe isimli proje geliştirilmiş ve bu proje ile ilgili aşağıda belirtilen ruhsatlar alınmıştır.

- 27.10.2011 tarih 734 sayılı ruhsat=20.954 m<sup>2</sup>, 110 daire (A blok)
- 27.10.2011 tarih 735 sayılı ruhsat=16.148 m<sup>2</sup>, 84 daire (B blok)
- 27.10.2011 tarih 736 sayılı ruhsat=14.798 m<sup>2</sup>, 60 daire (C blok)
- 27.10.2011 tarih 737 sayılı ruhsat=10.598 m<sup>2</sup>, 70 daire (D blok)
- 27.10.2011 tarih 738 sayılı ruhsat=4.649 m<sup>2</sup>, 30 daire (E blok)
- 27.10.2011 tarih 739 sayılı ruhsat=9.275 m<sup>2</sup>, 50 daire (F blok)
- 27.10.2011 tarih 741 sayılı ruhsat=12.564 m<sup>2</sup>, 72 daire (G blok)
- 27.10.2011 tarih 740 sayılı ruhsat= 756 m<sup>2</sup> 7 Dükkan (Market)
- 27.10.2011 tarih 742 sayılı ruhsat=267 m<sup>2</sup>, (Kreş)

Sonuç olarak; parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan sitenin tüm yasal izinleri alınmıştır. Ancak sitede henüz kat irifaki kurulmamıştır. Ayrıca taşınmazın projesi Tuzla Belediyesi İmar Arşivindeki dosyasında bulunmamıştır. Taşınmazın projesinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından incelenmek suretiyle alındığı, ancak henüz dönüş yapılmadığı imar müdürlüğü görevli memurları tarafından şifahi olarak bildirilmiştir.

Alınan şifahi bilgiler doğrultusunda parsel üzerindeki proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, 24 saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, anaokulu, market, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır. Proje toplam 90.009 m<sup>2</sup> inşaat alanlı ve yaklaşık 60.000 m<sup>2</sup> pazarlanabilir alanı kapsamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa vasıflı olarak teminat altına alınmasında SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığı görüşündeyiz.

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

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

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

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

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

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

Avrupa ve ABD de kriz devam etmekte, negatif etkisi zaman zaman Türkiye'ye de yansımaktadır.

Türkiye'de de pariteye bağlı olarak kurda değişkenlik yaşanmakta ve dolar, TL karşısında 1.82 seviyesine yakın seyrediyor. Euro da çok hafif bir yükselişle 2.21'nin hemen üzerinde işlem görüyor.

Bu gelişmelere bağlı olarak yurt içinde yatırımlarda ertelenme kararları gelmektedir.

Gayrimenkul bölgesinde gayrimenkul fiyatları yükseliş eğiliminden, durağanlık eğilimine geçiş yapmış olup satışlarda güçlük çekilmektedir.

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Parsel üzerinde kat irtifakının tesis edilmemiş olması ve değerlemeye konu taşınmazların büyük bölümünün kaba inşaat seviyesinde olması değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkilemektedir.

#### **4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz**

##### **Alınan Veriler:**

Rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla isimli bir projenin yapımına başlanmıştır. Proje ile ilgili tüm yasal izinler alınmış ancak henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Projede genel hatları itibarı ile 4 tip daire yer almaktadır. 1+1 daireler 58-63-64-70 m<sup>2</sup>, 1+1,5 daireler 75-84 m<sup>2</sup>, 2+1 daireler 87-93-102-112 m<sup>2</sup>, 3+1 daireler 124-133-136-145-148-157-160-180 m<sup>2</sup> arasında, 4+1 daireler ise 195-211 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Bu alanlara kat sahanlığı ve diğer ortak alanlar dahildir. Proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, kreş 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 alacaktır.

Parsel üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla isimli proje çalışmaları devam etmekte olup proje genel olarak şu seviyededir; A blok kısmen temel betonları dökülmüş olup kısmen bodrum ve zemin kat kaba inşaat halinde olup bloğun kaba inşaatının yaklaşık %35 lik kısmı bitmiştir. B bloğun 2 bodrum, zemin ve 4 normal katının kaba inşaatının kalıp, beton ve demir imalatları tamamlanmış olup yaklaşık tamamlanma seviyesi % 30 seviyelerindedir. C blok 2 kısım halinde devam etmekte olup bodrum, zemin ve 4 normal katının kaba inşaatının kalıp, beton ve demir imalatları tamamlanmıştır, yalnız en üst kat tuğla örüm işleri devam edilmektedir. D blok D1 ve D2 olarak yapımına devam edilmekte olup 1. Kısım kaba inşaatı tamamlanmış olup bodrum, zemin, 4 normal katlar çikılmıştır. 2. Kısımda ise bodrum ve zemin katın kalıp, beton demir işleri yapılmıştır. E blok; temel betonu atılmış olup inşaat seviyesi yaklaşık % 2 seviyelerindedir. F ve G bloklar: kaba inşaatları tamamlanmış olup ( F blok: bodrum, zemin 4 normal kat, G blok:2 bodrum, zemin 4 normal kat) kalıp, beton, demir imalatları tamamlanmış olup tuğla işlemleri son katlarda devam emektedir. Her 2 blok için hesaplanan inşaat seviyesi yaklaşık % 36 seviyesindedir. Proje çalışmaları batıdan doğuya doru ilerlenerek bitirildiğinden vaziyet planında doğuda kalan kreş ve market yapılarının henüz temel çalışmaları dahi başlamamıştır. Değerleme konusu taşınmazların Tuzla Belediyesi İmar Arşivindeki dosyası incelenmiştir. Ancak taşınmazların projesi, dosyası içerisinde bulunmamıştır. Konu ile ilgili olarak taşınmazların projesinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından incelenmek suretiyle alındığını ancak henüz taraflarına ibraz edilmediğini Tuzla Belediyesi İmar Arşivi görevlileri belirtmiştir. Taşınmazın kat irtifakı henüz kurulmadığından projesi Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğünde de bulunmamaktadır.

##### **İmar Durumu:**

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre parsel 1/1000 ölçekli, 20.06.2010 tasdik tarihli uygulama imar planında "Hizmet Dönüşüm Alanı ve Kısmen Dere Koruma Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taks: 0,40 E:1,5 ve H: 15,50 m olan yapılanma şartlarına müsaadelidir.

20 PAFTA 1329 PARSEL UYGULAMA İMAR PALANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI (20.06.2010 T.T.)

1-Plan uygulama sınırın Tuzla, Merkez mahallesi 20 pafta 1329 nolu parsel sınıridir.

2-Uygulama net alanı üzerinden yapılacaktır.

3-Donatı alanları, yol, yeşil vb. kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

4-Hizmet Dönüşüm alan (HDA) içinde; perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticaret -mali kurumlar, alışveriş alan, eğlence merkezleri, teknik hizmet birimleri, vb. yer alacağı bölümler ile bilgi-iletişim ve koordinasyon birimlerivb. kullanımlar yer alabilir.

- 5- Min. ifraz alanı 10.000 m<sup>2</sup>'dir.
- 6- Yapılarda Hmax:15.50m'yi geçmemek şartıyla, iç kat yükseklikleri serbesttir.
- 7- Parsel bazında yapılacak olan Ayrıntılı Jeolojik Etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 8-Açıklanmayan hususlarda ilgili kanun ve yönetmelik şartları geçerlidir.
- 9- Planlama alanının fonksiyonu hizmete dönüşüm alanı, park ve dinlenme alanı ve yol alanıdır.
- 10-Yapılaşma kat sayısı max.Taks:0.40, max:Kaks: 1.50 olup, net parsel alanı üzerinden hesaplama yapılacaktır.
- 11- Çekme mesafesi içerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında bodrum katlar yapılabilir. İskan edilen bodrum katlar KAKS'a dahil edilir. Bodrum katların tabii zemin kotu üzerine çıkan kısımlar TAKS'a dahil edilir.
- 12- +\_ 0.000 kotu İstanbul İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.
- 13- Uygulama UTK ve İSKİ görüşü doğrultusunda yapılacaktır.
- 14- Avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre yapılacaktır.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

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

#### **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

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

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- \*Parselin dere yatağına cepheli olması
- \*Parsel üzerinde kat irtifakının kurulmamış olması
- \*Değerleme konusu taşınmazların henüz büyük çoğunluğunun kaba inşaat seviyesinde olması

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

Bu değerlendirme sürecinde kullanılan

1. Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi
2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmıştır.

##### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmada aşağıda belirtilen emsallere rastlanmıştır.

1-) İstasyon Mahallesi imarı daha yüksek, emsal:1,60 konut imarlı, 2107 m2 arsa için 2.600.000 TL istenmektedir. İrtibat: Turyap Vizyon:0216 3790919, 0532 7449283

2) İstasyon Mahallesi taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip ara sokağa cepheli emsal:1,50 konut imarlı, 2.100 m2 arsa için 2.250.000 TL istenmektedir. İrtibat: Gürtürk Gayrimenkul: 02163735400

3) İstasyon Mahallesi Şehitler Caddesi üzerinde deniz manzaralı konumu daha iyi 10860 m2 toplam alanlı emsali:1,60 olan konut imarlı arsa için 16.250.000 TL istenmektedir. Erkan Yılmaz: 0532 5688688

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	2.130.000 TL	1.845.000 TL	13.320.000 TL
Satış Tarihi	Temmuz 2012	Temmuz 2012	Temmuz 2012	Temmuz 2012
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)				
Bina Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	40.983,24	2.107	2.100	10.860
İstenilen m2 Birim Fiyatı (TL)		1.011TL	878 TL	1.226 TL
Emsallerin Ortalama m2 Birim Fiyatı		1.038 TL		
Pazarlık Payı Düşülmüş Ortalama m2 Birim Fiyatı		950 TL		
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		~36.932.000	~36.939.000	~28.617.000
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	İyi	İyi (%0)	İyi (%0)	En İyi (% -10)
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		-	-	-5.025.000
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		~36.932.000	36.939.000	23.592.000
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		39.062.000	38.784.000	36.912.000
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		953	946	900

**Direk Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller**

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

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m2 birim piyasa değerinin 900 TL ile 953 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin m2 satış değerinin 925 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu tespitlerden hareketle taşınmazın KDV hariç değeri şu şekilde hesaplanmıştır;  
40.983,24 m<sup>2</sup> x 925 TL/m<sup>2</sup> ≈37.900.000 TL

#### **4.8-2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,**

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemi değerlendirme bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

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

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

Değerleme sürecinde kullanılan yöntemlerden biridir. Parsel üzerinde hali hazırda bir proje geliştirilmiş ve bu proje ilgili tüm yasal izinler alınmıştır. Buna göre parsel üzerindeki proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, 24 saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, anaokulu, market, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır. Proje toplam 90.009 m<sup>2</sup> inşaat alanlı ve yaklaşık 60.000 m<sup>2</sup> pazarlanabilir alanı kapsamaktadır. Bölgede yaptığımız araştırmalar sonucu elde ettiğimiz benzer sayılabilecek yapı kalitesine sahip bazı projelerden örnekler şu şekildedir;

1 ) Pendik Ataman Karina sitesinde, 1+1 67 m<sup>2</sup> daireler 175.000 TL'den 2+1 daireler 107 m<sup>2</sup> ara kat daireler 265.000 TL'den, başlayan fiyatlarla satışa sunulmuştur. Proje teslim tarihi Nisan-2012'dir.(0 212 3565183)

2) Tuzla aydınlı Dumankaya Gizli Bahçe evlerinde 1+1 60 m<sup>2</sup> daire için 140.000 TL istenmektedir. (Emlak Ofisi 0 532 4661648)

3) Tuzla aydınlı Dumankaya Gizli Bahçe evlerinde 3+1 167 m<sup>2</sup> daire için 310.000 TL istenmektedir. (Emlak Ofisi 0552 2157929)

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



EVORA İSTANBUL FİYAT BİLGİLERİ				
C PARSEL				
Daire Tipi	Teras m²	Kat Bahçesi m²	Toplam Brüt m²	Daire Fiyatı
Stüdyo	-	0 m² - 17,52 m²	43,40 m² - 58,45 m²	90.000 TL'de başlayan fiyatlarla
1+1	0 m² - 2,76 m²	0 m² - 27,77 m²	54,37 m² - 84,22 m²	107.100 TL'de başlayan fiyatlarla
2+1	0 m² - 27,18 m²	0 m² - 18,36 m²	91,79 m² - 170,05 m²	169.500 TL'de başlayan fiyatlarla
3+1	0 m² - 51,00 m²	0 m² - 17,52 m²	127,69 m² - 209,55 m²	237.200 TL'de başlayan fiyatlarla
4+1	-	0,16 m²	176,68 m²	327.900 TL'de başlayan fiyatlarla

5) Firmanın satış rakamları ise şu şekildedir,

DAİRE TİPİ (Normal Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BALKON/TERAS	BLOK - DAİRE NO
1+1 A	198.000	50,55	63,58	5,33	A BLOK - 20-48-50-48-70-88-90-108-110 C BLOK - 14-16-26-28-38-40-50-52 D BLOK - 16-18-30-32-44-46-58-60
1+1 B	209.000	57,23	70,70	6,34	A BLOK - 34-35-36-37-54-55-56-57-74-75-76-77-94-95-96-97
1+1 C	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
1+1 S	242.000	68,77	84,31	11,94	B BLOK - 15-17-21-25-29-31-35-39-43-45-49-53-57-59-63-67-71-73-77-81
DAİRE TİPİ (Zemin Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BAHÇE	BLOK - DAİRE NO
1+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
1+1 B	234.000	50,89	64,17	20,80	A BLOK - 14-15-16-17
1+1 S	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
DAİRE TİPİ (Normal Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BALKON/TERAS	BLOK - DAİRE NO
2+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
2+1 B	278.000	75,55	93,90	7,59	A BLOK - 11-20-25-31-33-40-41-45-47-51-53-60-61-65-67-71-73-80-81-85-87-91-93-100-103-106-107 B BLOK - 18-20-22-24-26-28-32-34-36-38-40-42-46-48-50-52-54-56-60-62-64-66-68-70-74-76-78-80-82-84 C BLOK - 13-17-25-29-37-41-49-53 D BLOK - 15-19-26-28-29-33-40-42-43-47-54-56-57-61-68-70 E BLOK - 10-12-16-18-22-24-28-30 F BLOK - 12-14-22-24-32-34-42-44 G BLOK - 13-17-25-29-37-41-49-53-61-65
2+1 C	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
DAİRE TİPİ (Zemin Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BAHÇE	BLOK - DAİRE NO
2+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
2+1 B	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
2+1 D	418.000	130,96	157,53	45,61	A BLOK - 9
DAİRE TİPİ (Normal Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BALKON/TERAS	BLOK - DAİRE NO
3+1 A	399.000	133,88	157,43	11,40	A BLOK - 43-46-53-66-68-86-103-106 D BLOK - 21-24-35-38-49-52-63-66 F BLOK - 13-16-23-26-33-36-43-46 G BLOK - 10-21-31-33-43-45-55-57-67-69 B BLOK - 16-23-30-37-44-51-58-63-72-79 C BLOK - 15-27-39-51 D BLOK - 17-31-45-59 E BLOK - 11-17-25-29
3+1 A'	404.000	134,03	160,71	11,60	F BLOK - 20-30 G BLOK - 22-34-46 A BLOK - 19-30-39 C BLOK - 21-33-45-57 D BLOK - 20-23-25-34-37-39-48-51-62-65 E BLOK - 9-15-21-27 F BLOK - 15-17-18-25-27-28-35-38-45-48 G BLOK - 18-20-24-30-32-36-42-44-48-54-60-66-72 A BLOK - 18-30-52-78-88 C BLOK - 18-19-20-30-31-32-42-43-44-54-55-56 D BLOK - 22-36-50-64 E BLOK - 7-13-19-25
3+1 B	369.000	109,69 130,38 130,95	133,91	7,42	F BLOK - 20-30 G BLOK - 22-34-46 A BLOK - 19-30-39 C BLOK - 21-33-45-57 D BLOK - 20-23-25-34-37-39-48-51-62-65 E BLOK - 9-15-21-27 F BLOK - 15-17-18-25-27-28-35-38-45-48 G BLOK - 18-20-24-30-32-36-42-44-48-54-60-66-72 A BLOK - 18-30-52-78-88 C BLOK - 18-19-20-30-31-32-42-43-44-54-55-56 D BLOK - 22-36-50-64 E BLOK - 7-13-19-25
3+1 C	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 D	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
DAİRE TİPİ (Zemin Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BAHÇE	BLOK - DAİRE NO
3+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 A'	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 B	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 C	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 E	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
DAİRE TİPİ (Normal Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BALKON/TERAS	BLOK - DAİRE NO
4+1 A	521.000 503.000	180,11	211,82	29,68 29,68 + 29,65 (Bahçe)	A BLOK - 49-60-89-109 D BLOK - 27-41-55-69 F BLOK - 11-19-21-29-31-39-41-49 G BLOK - 15-21-27-35-39-47-51-59-63-71 A BLOK - 29
DAİRE TİPİ (Zemin Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BAHÇE	BLOK - DAİRE NO
2+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				

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

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

Bu verilerden hareketle arsa değeri şu şekilde hesap edilmiştir;

		Açıklama
Projenin Yaklaşık Maliyeti	90.009 m2 x 900 TL/m2=~81.000.000 TL	Bu bedele ruhsat, proje giderleri vs. dahildir
Projeden Elde Edilecek Ciro	88.986 m2 x 2.100 TL/m2=186.870.600.- TL	Çeşitli tipteki konutlar için ortalama m2 birim fiyatı alınmıştır.
Müteahhit Karı (%30)	~56.061.180.- TL	
Arsa Değeri	49.809.420 TL	
Projenin Teslim Tarihi	Ağustos 2013	
Bağımsız Bölümlerin Tamamının Satış Süresi	3 yıl	
Arsanın İndirgenmiş Değeri	39.847.536.- TL	
Arsanın Düzeltmiş Değeri	39.850.000.- TL	

### BLOK BAZINDA HESAPLANAN İNŞAAT SEVİYELERİ

A BLOK: %14 ,B BLOK: %30 ,C BLOK: %39, D BLOK: %26, E BLOK: %2,F BLOK: %36,G BLOK: %36  
KREŞ: %0, MARKET:%0

### DEĞER HESAPLAMALARI

#### ARSA DEĞERİ:

$$40.983,24 \text{ m}^2 \times 952 \text{ TL/m}^2 = 39.016.044 \text{ TL} \sim 39.000.000 \text{ TL}$$

### YAPI DEĞERLERİ

BLOK	ALAN	M' DEĞER	SEVİYE ORANI	DEĞER	YUV. DEĞER
A	20.954,35	560	0,14	1.642.821 TL	1.640.000 TL
B	16.148,63	560	0,30	2.712.970 TL	2.710.000 TL
C	14.798,64	560	0,39	3.232.023 TL	3.230.000 TL
D	10.598,55	560	0,26	1.543.149 TL	1.540.000 TL
E	4.649,94	560	0,02	52.079 TL	50.000 TL
F	9.275,10	560	0,36	1.869.860 TL	1.870.000 TL
G	12.564,77	560	0,36	2.533.058 TL	2.530.000 TL
<b>TOPLAM</b>					<b>13.570.000 TL</b>

Dolaylı Giderler= 2.430.000 TL

**TOPLAM İNŞAİ DEĞER = 13.570.000 TL + 2.430.000 TL = 16.000.000 TL**

TOPLAM DEĞER = ARSA DEĞERİ + YAPI DEĞERİ

39.000.000 TL + 16.000.000 TL = **55.000.000 .-TL** (Ellibişmilyontürklirası) olarak belirlenmiştir.

#### **4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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

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

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

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

Boş arazi değeri raporumuzun önceki bölümlerinde belirlenmiştir.

#### **4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

##### **5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

7 blok, market ve kreş yapılarının konumlu olduğu Arsa vasıflı taşınmazın değeri 2 yöntemle hesap edilmiştir. 1. Yöntem Emsal satışların karşılaştırılması yöntemi ile Arsa değeri 37.900.000 TL hesaplanırken, 2. Yöntem olan Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Değerlemesi Yöntemi ile değer 39.850.000 TL belirlenmiş ve elde edilen sonuçların uyumlaştırılması sonucu taşınmaza KDV hariç peşin satış değeri 39.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

##### **5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri**

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

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

Kat irtifakının kurulmaması haricinde eksik belge bulunmamaktadır.

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

Ana gayrimenkulün arsa vasıflı olarak GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz. Ancak kat irtifakı kurulmadığından raporun bilgi notu bölümünde hesap edilen değer üzerinden 7 blok, market ve kreş yapılarının GYO portföyüne alınması sakıncalı olarak görülmektedir.

### **BÖLÜM 6**

#### **6- SONUÇ**

##### **6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

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

##### **6-2 Nihai Değer Takdiri**

Rapor tarihi olan 23.07.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda;

Değerleme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 40.983,24 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmazın ve üzerinde kain inşaatı devam eden 7 blok, market ve kreş yapılarının Değerleme tarihinde inşa seviyeleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme çalışması sonucunda arsa ve üzerindeki yapılaşmaların Cari Pazar değeri ;

**KDV Hariç Cari Pazar Kira Değeri ; 55.000.000.- TL (Ellibeşmilyontürklirası)**

**KDV Değeri ; 9.900.000.- TL ( Dokuzmilyondokuzbintürklirası)**

**KDV Dahil Cari Pazar Kira Değeri ; 64.900.000.-TL (Altmışdörtmilyondokuzyüzbintürklirası)**

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan  
**Oğuzhan ALTUN**  
Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:401956



Değerlemeyi Kontrol Eden  
**Gökhan ÇEBİ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400132



**Şirket Kaşe ve İmzası**