



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - KÜÇÜKÇEKMECE
4 PAFTA 4978 PARSEL
İŞ BANKASI GÜNEŞLİ OPERASYON
MERKEZİ (4 İŞLEM) BİNASI**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırı Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 /
Değerleme Konusu	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı mahallesi, 4 Pafta, 4978 Parselde kayıtlı Betonarme Bahçeli Karkas Bina Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Basın Ekspres Yolu, (Bahariye Cad.) No:3, İş Bankası Güneşli Operasyon Merkezi (4 İşlem Binası) Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 06.12.2012, Rapor Tarihi: 13.12.2012, Rapor No: Öİ- 271
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.09.2012 – Öİ-271

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 4 Pafta, 4978 parselde kayıtlı Bahçeli Betonarme Karkas Bina Cari Pazar Değeri incelenmiŐ, gerekli tüm araŐtırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanı CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı A. Ozan Firuzbay tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluŐturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 13.12.2013 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü Şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerleme konusu kargir iŐhanının tamamının;

KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 41.000.000.TL (Kırkbirmilyontürklirası)

KDV Değeri ; 7.380.000 TL (Yedimilyonüçyüzseksenbintürklirası)

KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 48.380.000 TL (Kırksekmilyonüçyüzseksenbintürklirası)

Sigorta Değeri (Yasal) : 11.086.000-TL

Sigorta Değeri (Mahal) : 16.560.000-TL

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU Ali Ozan FİRUZBAY

Deniz ARSLAN

S.Selda AKAY

Gökhan ÇEBİ

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklerin 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 13.12.2013 Tarihinde Öİ-271 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu raporun türü Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türüdür. Değerleme çalışmasında ve raporun hazırlanmasında UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) ve SPK tebliğlerine uygunluk sağlanmıştır.

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 Tebliği kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No400131) Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No 400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No 400203), Sorumlu Değerleme Uzmanımız S. Selda AKAY (SPK Lisans No: 400326) ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Gökhan Çebi (SPK Lisans No: 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 13.12.2013 olup, değer geçerli olduğu tarih 13.12.2012 '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 Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların

herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini 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 7 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 13.12.2011 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 27.09.2012 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 ile 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, Çıkarılmış 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.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

Müşteri, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 4 Pafta, 4978 parselde kayıtlı Bahçeli Betonarme Karkas Bina Değerlemesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi, sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Basın Ekspres Yolu Halkalı Kavşağından çıkılarak girilen Yanyol vasıtasıyla erişilen taşınmazın, civarı ticaret mıntıkası tarzında gelişme göstermiştir. Yakın çevresinde Courtyard Marriott Otel ve Pegasus Havayolları Binaları yer almaktadır. Söz konusu mevkiden İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ve Atatürk Havalimanı'na irtibat oldukça kolay ve rahattır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Küçükçekmece
Mahallesi : --
Köyü : Halkalı
Mevkii : Dereboyu
Pafta No : 4
Ada No :
Parsel No : 4978
Alanı : 13.120,86 m²
Vasfı : Bahçeli Betonarme Karkas Bina
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Gayrimenkulün Tapusu Mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Plan, proje, ruhsat ve diğer yapılaşmaya yönelik belgeler ve içerikleri hakkında raporumuzun ilerleyen bölümlerinde bilgi verilmiştir.

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

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye ve ekte sunulan takyidat yazısına göre göre son üç yıl içerisinde mülkiyet hakkında değişiklik olmamıştır.

İrtifaklar Bölümü :

- 19,58 m² üzerinde TEDAŞ lehine daimi irtifak hakkı (30.07.2010 tarih 9838 Yevmiye)

Beyanlar Bölümü:

- İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre düzenleme şerhi. (27.06.2006 tarih ve 11073 yevmiye no ile)
- Krokide a işaretli 1.252 m² kapalı otopark dereye tecavüzlüdür.
- Krokide b işaretli 165 m² kapalı otopark yeşil alana tecavüzlüdür.
- Krokide c işaretli 653 m² kapalı otopark yeşil alana tecavüzlüdür.
- Teferruat Tescili: 03.04.1989 tarih ve 4191 yevmiye no ile
- Teferruat Tescili: 01.12.1997 tarih ve 10031 yevmiye no ile
- Teferruat Tescili: 16.12.1997 tarih ve 10676 yevmiye no ile

Kayıtlarının bulunduğu görülmüştür.

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

Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak takyidatta yer alan "İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre düzenleme şerhi."kaydının detaylı araştırılması gerektiği görüşündeyiz.

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)

Onaylı mimari proje bulunamamakla beraber Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi hakkında bilgiler rapor içerisinde belirtilecektir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili'nin Avrupa Yakasında, Küçükçekmece ilçesi Halkalı semtinde, yakın civarı yoğun olarak ticari yapılaşma tarzında gelişme göstermiş mevkide bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım oldukça kolaydır. D-100 Karayolu Atatürk Havaalanı Kavşağından İkitelli istikametine devam eden Basın Ekpres Yoluna girilerek devam edildiğinde Halkalı Kavşağından Yanyol'a girerek taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır.

Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

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

Genel Ekonomik Durum:

Rapor tarihimiz itibariyle GSMH büyümeye devam etmektedir. Ekonomik parametreler olumlu grafik izlemektedir. Ancak önceki iki yılı oranla büyüme rakamlarında küçülmeler izlenmektedir. 2012 yılının ilk çeyreğinde %3,5, ikinci çeyrekte ise % 3 civarında büyüme gerçekleştirilebilmiştir. Yılın ikinci yarısında da büyümenin aynı ivme ile devam edeceği tahmin edilmektedir.

17.9.2012 tarihinde Merkez Bankası faiz koridorunun üst bandını 150 baz puan indirdi. Banka, gecelik borç verme faiz oranını yüzde 11,5'dan 10'a indirdi. Banka 1 haftalık repo faiz oranını yüzde 5,75'te, gecelik borçlanma faiz oranını yüzde 5 olarak bıraktı. Banka, geç likidite borç verme faiz oranını yüzde 14,50'den 13'e düşürdü.

Ayrıca Alınana kararda : "Enerji fiyatlarındaki artışlar ve enflasyonun bir süre daha hedefin üzerinde seyredecek olması fiyatlama davranışlarına dair temkinli bir duruş gerektirmektedir. Kurul, enflasyondaki düşüşün yılın son çeyreğinde belirginleşeceğini tahmin etmektedir. Alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri dikkatle takip edilecek." Denilmektedir.

Bu gelişmeler yüksek faiz oranı sıkı para politikası uygulamasından vazgeçildi olarak algılandı ve ilk tepki bankaların konut ve tüketici kredi faiz oranlarında indirimine gitmesi ile başladı. Piyasa bu indirime cevabı hemen verdi ve konut kredi taleplerinde % 10 luk bir artış yaşandı.

Bu genişlemenin kurumsal kredilerde de yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye kişi başı özel tüketim harcamalarının 2011 yılında 7.350 USD'a ulaşmış olup, 2015 yılına kadar bu rakamın 10.000 USD'na yaklaşacağı tahmin edilmektedir.

Konut Sektörü:

Gayrimenkul piyasasının en önemli argümanı olan banka faiz oranları % 1 in üzerinde kalmaya devam etti ve sıkı maliye politikasının da etkisi ile bankaların konut kredisi büyümesini sınırlama getirdi. 2011 yılında %20 büyüyen konut kredileri, 2011'in ikinci yarısından bu yana azalan bir eğilimle büyümesini devam ettirdi.

Türkiye Bankalar Birliğinin hazırlayıp kamuya sunduğu İstatistik Raporlarından "Türkiye Bankalar Birliği Üyesi bankalardan tüketici kredisi kullandıran 35 bankanın istatistiki bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu"'ndan alıntılarımız aşağıdadır.

Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

Tüketici kredisi ve konut kredisi kullanan toplam kişi sayısı 13.231.015 kişiye, kredi miktarı ise 168,7 milyar TL'ye ulaştı.

Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

Nisan-Haziran 2012 döneminde 2.250.672 kişiye, 27,2 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullanılmıştır. Kredi kullanan kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 10 oranında artmıştır. Aynı dönemde kullanılan kredi miktarı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20 oranında küçülürken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 23 oranında büyümüştür.

Akım Gelişmeler

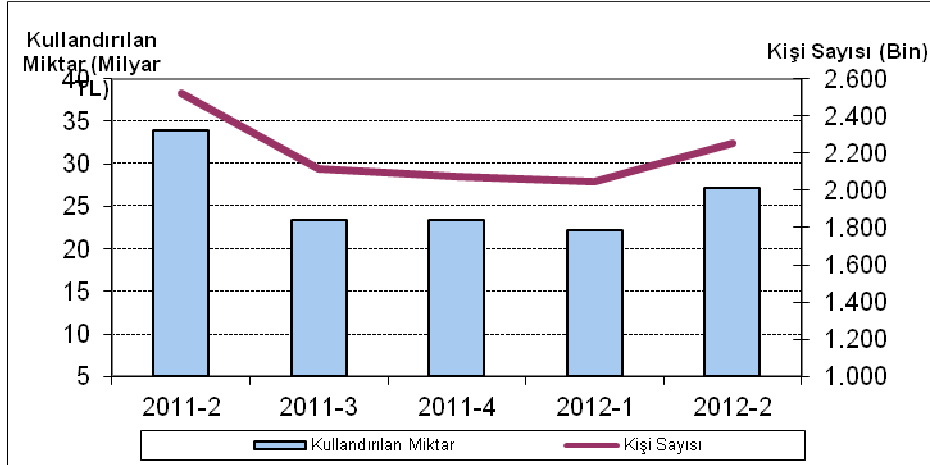
	Nisan-Haziran 2012	Yüzde değişme	
		Nisan-Haziran 2011 dönemine göre	Ocak-Mart 2012 dönemine göre
Kişi sayısı	2.250.672	-11	10
Kredi miktarı (Milyon)	27.172	-20	23

Nisan-Haziran 2012 dönemi sonu itibariyle tüketici kredileri ve konut kredileri bakiyesi 168,7 milyar TL, kredi kullanan toplam kişi sayısı ise 13.231.015'tir. Toplam kişi sayısı Nisan-Haziran 2011'e göre yüzde 2 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 5 oranında artmıştır. Tüketici kredisi ve konut kredileri bakiyesi ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14, Ocak-Mart 2012'ye göre ise yüzde 4 oranında büyümüştür.

Bakiye Gelişmeler*

	Nisan-Haziran 2012	Yüzde değişme	
		Nisan-Haziran 2011 dönemine göre	Ocak-Mart 2012 dönemine göre
Bakiye Kişi sayısı	13.231.015	-2	5
Bakiye Miktar (Milyon)	168.693	14	4

* 3 aylık dönem sonunda tüketici kredisi ve konut kredisi bakiyesi = Dönem başı değeri + dönem içinde kullanılan kredi - dönem içinde geri ödemesi yapılan kredi
Kullanılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım

Nisan-Haziran 2012 döneminde tüketici kredileri ve konut kredilerinin mal ve hizmet gruplarına göre dağılımında ihtiyaç kredileri yüzde 64 oranı ile en büyük paya sahiptir. Bunu sırasıyla, yüzde 25 ve yüzde 6 pay oranları ile konut ve taşıt kredileri izlemektedir. Aynı dönemde ihtiyaç kredileri 1.942.012 kişi tarafından ve 17,4 milyar TL, konut kredileri 87.843 kişi tarafından 6,8 milyar TL ve taşıt kredileri 43.151 kişi tarafından 1,5 milyar TL tutarında kullanılmıştır.

Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre taşıt kredileri yüzde 15 oranında, konut kredileri yüzde 27 ve ihtiyaç kredileri yüzde 18 oranında azalmıştır.

Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım

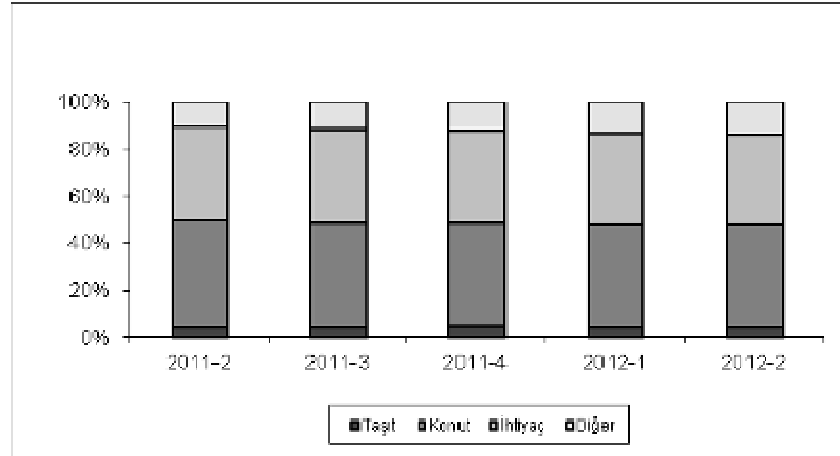
	Nisan-Haziran 2012 (“ Milyon)	Yüzde pay		Yüzde değişme	
		Nisan-Haziran 2012	Nisan-Haziran 2011	Ocak-Mart 2012	Ocak-Mart 2011
			dönemine göre	dönemine göre	
Akım					
Taşıt	1.537	6	-15	24	
Konut	6.814	25	-27	42	
İhtiyaç *	17.445	64	-18	18	
Diğer **	1.376	5	-4	0	
Bakiye					
Taşıt	7.075	4	15	3	
Konut	73.006	43	9	4	
İhtiyaç	64.698	39	10	3	
Diğer	23.914	14	45	9	

*Dayanıklı tüketim malları, mesleki amaç, eğitim, tatil, gıda, giyim vb. amaçlar için kullanılan krediler.

** Bu grupların herhangi birisinde sınıflandırılmayan krediler.

Bakiye açısından taşıt kredileri bir önceki yılın aynı üç aylık dönemine göre yüzde 15 , konut kredileri yüzde 9 ve ihtiyaç kredileri yüzde 10 artmıştır.

Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Bakiye Dağılımı



Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Ortalama Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri

	Kredi Miktarı (“ Milyon)	Kişi Sayısı	Ortalama (“ Bin)
Akım			
Taşıt	1.537	43.151	35,6
Konut	6.814	87.843	77,6
İhtiyaç *	17.445	1.942.012	9,0
Diğer **	1.376	177.666	7,7
Toplam	27.172	2.250.672	12,1
Bakiye			
Taşıt	7.075	357.182	19,8
Konut	73.006	1.344.741	54,3
İhtiyaç	64.698	8.546.901	7,6
Diğer	23.914	2.982.191	8,0
Toplam	168.693	13.231.015	12,7

* Dayanıklı tüketim malları, mesleki amaç, eğitim, tatil, gıda, giyim vb. amaçlar için kullanılan krediler.

** Bu grupların herhangi birisinde sınıflandırılmayan krediler.

Nisan-Haziran 2012 dönemi içinde kullananlar bazında ortalama tüketici kredisi ve konut kredisi miktarı 12,1 bin TL'dir. Bu büyüklük konut kredilerinde 77,6 bin TL ve taşıt kredilerinde 35,6 bin TL olmuştur.

Nisan-Haziran 2012 dönemi sonundaki bakiye verilerine göre ortalama tüketici kredisi ve konut kredisi miktarı 12,7 bin TL'dir. Bu miktar konut kredilerinde 54,3 bin TL ve taşıt kredilerinde 19,8 bin TL'dir.

Vade Dağılımı

Tüketici kredileri ve konut kredilerinde en fazla tercih edilen 49-72 ay vade dilimi olmuştur. Bunu 25-36 ay ile 73 ay ve üzeri vade dilimleri izlemiştir.

Takipteki Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri

Nisan-Haziran 2012 dönemi itibarıyla 3,6 milyar TL olan takipteki krediler, tüketici kredileri ve konut kredileri toplamının yüzde 2,1'ini oluşturmuştur.

Takipteki Kredilerin Bakiye Miktarı Oranı (%)

	Nisan-Haziran 2011	Ocak-Mart 2012	Nisan-Haziran 2012
İdari Takipteki Kredi	0,07	0,10	0,11
Kanuni Takipteki Kredi	1,93	2,08	2,02
İdari + Kanuni Takipteki Kredi	2,01	2,17	2,12

Nisan-Haziran 2012 döneminde kullanılan tüketici kredileri ve konut kredilerinden kanuni takibe atılan kredi miktarı, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 27 oranında artarak 452 milyon TL olmuştur. Söz konusu kredilerin yüzde 7'sini taşıt, yüzde 19'unu konut, yüzde 31'ini ihtiyaç kredileri ve yüzde 43'ünü diğer krediler oluşturmuştur.

		Kullanılan Miktar, Milyon TL				
Dönem		Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer *****	Toplam
2011 Haziran	TP	1.811	9.378	21.352	1.434	33.976
	YP	0	1	0	0	2
	Toplam	1.812	9.379	21.353	1.434	33.978
2011 Eylül	TP	1.750	5.325	15.056	1.298	23.430
	YP	1	2	1	0	4
	Toplam	1.751	5.327	15.058	1.298	23.433
2011 Aralık	TP	2.081	5.276	14.583	1.453	23.394
	YP	1	2	0	0	4
	Toplam	2.083	5.279	14.583	1.453	23.397
2012 Mart	TP	1.239	4.781	14.736	1.373	22.128
	YP	1	18	1	0	20
	Toplam	1.240	4.799	14.736	1.373	22.148
2012 Haziran	TP	1.536	6.811	17.445	1.376	27.168
	YP	1	3	0	0	4
	Toplam	1.537	6.814	17.445	1.376	27.172

Kişi Sayısı				
Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer *****	Toplam
49.274	124.623	2.173.640	172.945	2.520.481
5	8	4	0	17
49.279	124.631	2.173.644	172.945	2.520.498
44.998	75.053	1.836.129	162.471	2.118.651
9	10	9	4	32
45.007	75.063	1.836.138	162.475	2.118.683
52.594	79.160	1.751.051	188.720	2.071.525
20	15	5	0	40
52.614	79.175	1.751.056	188.720	2.071.565
34.315	66.556	1.765.524	177.643	2.044.038
22	33	6	0	61
34.337	66.589	1.765.530	177.643	2.044.099
43.133	87.823	1.942.008	177.666	2.250.630
18	20	4	0	42
43.151	87.843	1.942.012	177.666	2.250.672

Bakiye Miktar, Milyon TL						
Dönem		Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer *****	Toplam
2011 Haziran	TP	6.160	66.741	58.797	16.441	148.139
	YP	17	40	4	2	63
	Toplam	6.177	66.781	58.802	16.443	148.202
2011 Eylül	TP	6.360	68.334	61.338	18.382	154.414
	YP	17	38	5	2	62
	Toplam	6.378	68.372	61.343	18.384	154.477
2011 Aralık	TP	6.916	69.725	62.256	20.274	159.171
	YP	17	30	5	2	53
	Toplam	6.933	69.755	62.261	20.275	159.224
2012 Mart	TP	6.831	70.354	62.681	22.035	161.901
	YP	16	46	5	1	69
	Toplam	6.847	70.400	62.686	22.036	161.970
2012 Haziran	TP	7.058	72.958	64.692	23.913	168.621
	YP	18	48	5	1	72
	Toplam	7.075	73.006	64.698	23.914	168.693

Bakiye Kişi Sayısı				
Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer *****	Toplam
335.936	1.162.026	8.695.316	3.243.152	13.436.430
481	803	81	0	1.365
336.417	1.162.829	8.695.397	3.243.152	13.437.795
338.016	1.198.754	9.064.233	3.359.931	13.960.934
457	2.439	237	0	3.133
338.473	1.201.193	9.064.470	3.359.931	13.964.067
346.587	1.277.843	8.168.418	2.585.263	12.378.111
410	2.223	199	0	2.832
346.997	1.280.066	8.168.617	2.585.263	12.380.943
346.294	1.303.132	8.499.788	2.503.863	12.653.077

390	2.134	188	0	2.712
346.684	1.305.266	8.499.976	2.503.863	12.655.789
356.853	1.342.684	8.546.730	2.982.191	13.228.458
329	2.057	171	0	2.557
357.182	1.344.741	8.546.901	2.982.191	13.231.015

NOTLAR

- * Tüketici kredisi ve konut kredisi veren tüm bankaların toplulaştırılmış bilgilerini içermektedir. Banka isimleri ekte listelenmektedir.
- ** İlgili 3 ay içerisinde gerçek kişilerce kullanılan ve ticari amaçlı olmayan bireysel tüketici kredileri ve konut kredilerini kapsamaktadır. KMH ni içermemektedir..
- *** Gerçek kişilerin aldıkları, ticari amaçlı olmayan "Yabancı Para" bireysel tüketici kredileri ve konut kredilerinin TL cinsinden değerini ifade eder.
- **** İlgili 3 aylık dönem sonunda bireysel tüketici kredisi ve konut kredisi bakiyesi = Dönem başı değeri + dönem içinde kullanılan krediler - dönem içinde geri ödemesi
- yapılan krediler
- ***** Dayanıklı tüketim malları, yarı dayanıklı tüketim malları ile evlilik, eğitim ve sağlık için kullanılan tüketici kredileri.
- ***** Bu grupların herhangi birisinde sınıflandırılmayan krediler.

Perakende (AVM) Sektörü

Perakende sektörüne baktığımızda Ekonomi Bakanlığı ile Bilim, Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı verilerine göre, 2012 yılının haziran ayı itibariyle Türkiye genelindeki AVM sayısı 309'a ulaştı. Kapalı alan büyüklüğü 8 milyon m2'yi buldu. Türkiye'nin 81 ilinden 23' ünde henüz AVM bulunmamaktadır. Bu durum sektörün genişlemesini sürdüreceğini göstermektedir.

Yılın ilk altı aylık döneminde 15 yeni AVM açılışı yapıldı. Yılın son çeyreğinde ve 2013 yılında hizmete girmesi planlanan yaklaşık 50 AVM projesi bulunuyor. Türk Müteşebbislerinin yurt dışında 150 civarında AVM Projesi'ni bitirmeye çalıştığı gelen bilgiler arasında.

Ekonomi yetkilileri her ay en az 3 AVM'nin hizmete girmesini beklediklerini bildirdiler. Türk firmalarının AVM açmayı planladığı ülkelerin başında ise Rusya, Libya, İran, Irak, KKTC, Suudi Arabistan geliyor. Ayrıca, Türkiye'de halen faaliyette bulunan 309 AVM'nin yatırım büyüklüğü 35 milyar dolara ulaştı. Söz konusu sermayenin 12 milyar dolarlık kısmı ise yabancıların yatırımlarından oluşuyor. Türkiye'deki AVM'lere yabancı sermayeden yoğun ilgi var ve özellikle Körfez sermayesinin AVM'lere ortak olmak için yoğun çaba harcadığını izlenmektedir.

Perakende sektöründe bölgesel alışveriş merkezleri en büyük paya sahip ve sektörden aldıkları pay & 65 ler seviyesindedir. Outletlerin adlıları pay toplamı ise % 20 ler seviyesindedir. AVM sayısı ve alan büyüklüğü bakımından İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir ön sıralarda yer almaktadır.

Türkiye Perakende sektöründe kiralanabilir alan büyüklüğü ortalaması 110 m2/1.00 Kişi ye ulaşmış olup, Ankara 253 m2/1.000 kişi ile lider olup, İstanbul 230 m2/1.000 kişi ile ikinci konumdadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin verilerine göre, yılın ilk yarısında alışveriş merkezlerinin toplam ciroları yüzde 15 oranında artarak 23 milyar liraya ulaştı. Yıl sonunda 48.5 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenirken, yılın son çeyreğinde ciroların daha da artmansa bağlı olarak 2012 yıl sonunda alışveriş merkezlerinin toplam cirosunun 50 milyar liraya ulaşacağı tahmin ediliyor.

Ofis Piyasası;

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Ocak ayında uluslararası doğrudan yatırım girişini 892 milyon dolar olarak açıkladı.

Uluslararası Doğrudan Yatırım verilerine göre, bu yılın Ocak ayında uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki yeni veya mevcut şirketleri ile iştirak ettikleri yerli sermayeli şirketlerdeki ortaklık paylarına ilişkin transferlerini içeren sermaye girişi 667 milyon dolar düzeyinde gerçekleşti.

Sermaye girişinin 230 milyon doları sağlık işleri ve sosyal hizmetler sektöründen gelirken, 667 milyon dolar olan nakit sermaye girişinin 332 milyon dolarlık bölümü AB ülkelerinden kaynaklandı. Uluslararası doğrudan yatırım girişleri kaleminde yer alan sermaye girişi bu yıl toplam 667 milyon dolara ulaştı.

Ocak ayında 75 uluslararası sermayeli şirket kurulurken, 9 yerli sermayeli şirkete de uluslararası sermaye iştiraki gerçekleşti.

Hazine Müsteşarlığı'ndan derlediği verilere göre, Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı şirket sayısı, son 5 yılda 2 kattan fazla artış gösterdi. 1954-2004 yılları arasında 8.192 yabancı şirket faaliyet gösterirken, bu sayı 2005 yılında 10.743'e, 2006 yılında 13.818'e, 2007 yılında 17.348'e, 2008 yılında 20.685'e, 2009 yılında 23.672'e, 2010 yılında 25.055'e ve 2012 yılında ise 29.000'e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 29 bin 483 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken,"29 bin 483 uluslararası sermayeli şirketin, başta toptan ve perakende ticaret olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette buldukları kayda alındı. İmalat sanayisindeki uluslararası sermayeli şirketlerde kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı ve tekstil ürünleri imalatı izledi. 29 bin 483 adet uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklı girişim sayısı 15 bin 344 ile birinci sırada yer aldı."

Uluslararası sermayeli şirketlerin içinde Almanya 4 bin 801 şirket ile birinci sırayı alırken, onu 2 bin 343 şirketle İngiltere, bin 983 şirketle Hollanda, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

29 bin 483 adet uluslararası sermayeli şirketin illere göre dağılımına bakıldığında ise İstanbul 16 bin 649 şirketle birinci olurken, İstanbul'u 3 bin 507 şirketle Antalya, bin 936 şirketle Ankara ve bin 681 şirketle İzmir takip etti.

Uluslararası şirketlerin en en fazla ilgi gösterdiği alanlardan biri 4002 şirketle gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri oldu. Yabancı şirketler bu sektörlerin dışında sırasıyla 2.331 şirketle inşaat, 2.172 şirketle ulaştırma haberleşme ve depolama hizmetleri, 1.294 şirketle diğer toplumsal sosyal ve kişisel hizmet faaliyetleri, 514 şirketle elektrik gaz ve su, 510 şirketle madencilik ve taş

ocakçılığı, 387 şirketle tarım, avcılık ormancılık ve balıkçılık, 297 şirketle de mali aracı kuruluşlar sektörlerinde faaliyet gösterdi.Yabancı sermayeli şirketler arasında Almanlar 4.256 şirket ile ilk sırada yer aldı. Bu ülkeyi 2.256 şirketle İngilizler, 1.842 şirketle Hollandalılar, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Amerikalılar 1071 şirket kurarken, Azeriler 792, Iraklılar 719, Çinliler 392, Güney Koreliler 167 şirketle ön plana çıktı. Yabancılar arasında en çok tercih edilen il İstanbul oldu. İstanbul'da 13.613 yabancı şirket kurulurken, Antalya'ya 3.097, Ankara'ya 1685, İzmir'e 1497, Muğla'ya ise 1368 şirket kuruldu. Bursa'ya 494, Aydın'a 432, Mersin'e 418, Kocaeli'ne 295, Adana'ya ise 184 şirket kuruldu. TOOB' kurulan / Kapanan Şirket İstatistik verisinin Ağustos 2012 raporundan alıntılar aşağıdadır.

2012 Ağustos ayında kurulan şirket sayısında bir önceki aya göre %6,10 azalış oldu.

- Kurulan şirket sayısında bir önceki aya göre %6,10, kooperatif sayısında %40,00 ve gerçek kişi ticari işletme sayısında %6,20 azalış olmuştur.
- Kapanan şirket sayısında bir önceki aya göre %30,49, kooperatif sayısında %36,45 ve gerçek kişi ticari işletme sayısında %25,36 azalış olmuştur.

Kapanan şirket sayısında geçen yılın aynı ayına göre %0,67 artış oldu.

- 2012 yılı Ağustos ayında, 2011 yılı Ağustos ayına göre kurulan şirket sayısında %37,91 ve kurulan kooperatif sayısında %6,90'lık azalış olurken, gerçek kişi ticari işletme sayısında %19,33'lük artış gerçekleşmiştir.
- 2012 yılı Ağustos ayında kapanan şirket sayısı, 2011 yılının aynı ayına göre %0,67 artarken, kapanan kooperatif sayısı %30,65 ve kapanan gerçek kişi ticari işletme sayısı %7,75 azalmıştır.

2012 yılı ilk sekiz ayında kurulan şirket sayısı, 2011 yılının aynı dönemine göre %28,48 azaldı.

- 2012 yılının ilk sekiz ayında, geçen yılın aynı dönemine göre kurulan şirket sayısı %28,48 ve kooperatif sayısı %17,54 oranında azalırken, gerçek kişi ticari işletmesi sayısı %12,81 artmıştır.
- Aynı dönem içinde kapanan şirket sayısı %0,76 ve kooperatif sayısı %5,92 artarken, kapanan gerçek kişi ticari işletme sayısı %30,89 azalmıştır.

2012 Ağustos Ayı Genel Görünümü

İLAN TÜRÜ	ŞİRKET TÜRÜ	AĞUSTOS 2012	TEMMUZ 2012	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	AĞUSTOS 2011	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)	OCAK- AĞUSTOS (8 AYLIK)		
							2011	2012	Değişim (%)
Kurulan*	Şirket	2.339	2.491	-6,10	3.767	-37,91	37.499	26.820	-28,48
	Kooperatif	54	90	-40,00	58	-6,90	781	644	-17,54
	Ger.Kişi Tic.İşl.	4.753	5.067	-6,20	3.983	19,33	42.109	47.503	12,81
Tasfiye	Şirket	738	1.947	-62,10	1.477	-50,03	14.508	14.319	-1,34
	Kooperatif	117	565	-79,29	261	-55,17	2.184	1.951	-10,67
Kapanan**	Şirket	905	1.302	-30,49	899	0,67	8.911	8.979	0,76
	Kooperatif	129	203	-36,45	186	-30,65	1.216	1.288	5,92
	Ger.Kişi Tic.İşl.	1.678	2.248	-25,36	1.819	-7,75	32.017	22.127	-30,89

* Kurulan gerçek kişi ticari işletmesi sayısı adi ortaklıkları da içermektedir. 2012 yılı Ağustos ayına ait 4.753 gerçek kişi ticari işletmenin 5'i adi ortaklıktır.

* Kapanan gerçek kişi ticari işletmeleri sayısında, yapılan tebligatlarla ticari faaliyeti bulunmadığı tespit edilen ticaret ünvanlı işyerlerinin kayıtlarının ilgili ticaret sicil müdürlüğü tarafından Ticaret Sicil Tüzüğü'nün 41. maddesine istinaden resen kapatılan işyerlerini de kapsamaktadır. 2012 Yılı AĞUSTOS ayında 474, 2012 Yılı genelinde 7.900 gerçek kişi ticari işletmesi resen kapatılmıştır.

2012 Ağustos ayında Artvin, Erzincan, Gümüşhane, Tunceli, Bayburt, Bartın, Ardahan ve Kilis illerinde şirket kuruluşu gerçekleşmemiştir.

- 2012 yılı Ağustos ayında kurulan toplam 2.393 şirket ve kooperatifin; %81,15'i limited şirket, %16,42'si anonim şirket, %2,26'sı ise kooperatiftir. Şirket ve kooperatiflerin %42,71'i İstanbul, %11,20'si Ankara, %6,64'ü İzmir'de kurulmuştur.
- Bu ay Artvin, Erzincan, Gümüşhane, Tunceli, Bayburt, Bartın, Ardahan ve Kilis illerinde şirket kuruluşu gerçekleşmemiştir. 2012 yılı ilk sekiz ayında; Artvin'de 20 şirket kurulmuş ve 14 şirket kapanmış, Erzincan'da 37 şirket kurulmuş ve 4 şirket kapanmış, Gümüşhane'de 10 şirket kurulmuş ve 6 şirket kapanmış, Tunceli'de 11 şirket kurulmuş ve 1 şirket kapanmış, Bayburt'ta 7 şirket kurulmuş ve 1 şirket kapanmış, Bartın'da 13 şirket kurulmuş ve 5 şirket kapanmış, Ardahan'da 4 şirket kurulmuş ve hiç şirket kapanmamış, Kilis'te ise 23 şirket kurulurken 1 şirket kapanmıştır.

2012 Ağustos ayında kurulan şirketlerin sermayelerinin toplamı, bir önceki aya göre %38,90 oranında azaldı.

- 2012 yılı ilk sekiz ayında toplam 27.464 şirket ve kooperatif kurulmuştur. Bu dönemde kurulan toplam 24.619 limited şirket, toplam sermayenin %61,61'ini, 2.146 anonim şirket ise %38,35'ini oluşturmaktadır. Ağustos ayında kurulan şirketlerin sermayelerinin toplamı, Temmuz ayına göre %38,90 oranında azalmıştır.

2012 Yılında Şirket Türlerine Göre Şirket Kuruluşları

		Şirket Türleri					Genel Toplam
		Anonim	Kollektif	Komandit	Limited	Kooperatif	
OCAK- HAZİRAN	Sayı	1.479	36	8	20.467	500	22.490
	Sermaye (TL)	3.816.532.197	2.386.000	85.500	6.225.389.683	-	10.044.393.380
TEMMUZ	Sayı	274	7	0	2.210	90	2.581
	Sermaye (TL)	245.643.610	1.585.000	0	585.096.200	-	832.324.810
AĞUSTOS	Sayı	393	4	0	1.942	54	2.393
	Sermaye (TL)	304.181.900	81.000	0	204.268.457	-	508.531.357
TOPLAM	Sayı	2.146	47	8	24.619	644	27.464
	Sermaye (TL)	4.366.357.707	4.052.000	85.500	7.014.754.340	-	11.385.249.547

2012 Ağustos ayında 626 şirket ve kooperatif ile 1.600 gerçek kişi ticari işletmesi, ticaret sektöründe kuruldu.

- 2012 Ağustos ayında kurulan toplam şirket ve kooperatiflerin; 626'ı toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtların ve motosikletlerin onarımı, 370'i inşaat, 348'i imalat sektöründedir.
- 2012 Ağustos ayında kurulan gerçek kişi ticari işletmelerinin; 1.600'ü toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtların ve motosikletlerin onarımı, 832'si inşaat, 512'si imalat sektöründedir.
- Bu ay kapanan şirket ve kooperatiflerin; 325'i toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtların ve motosikletlerin onarımı, 209'i inşaat, 194'ü imalat sektöründedir.
- Bu ay kapanan gerçek kişi ticari işletmelerinin 965'i toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtların ve motosikletlerin onarımı, 191'i inşaat, 125'i imalat sektöründedir.

2012 Ağustos ayında kurulan 54 kooperatifin 28'i Konut Yapı Kooperatifidir.

- 2012 Ağustos ayında kurulan 54 kooperatifin 28'i Konut Yapı Kooperatifi, 8'i Tarımsal Kalkınma Kooperatifi 8'i Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi olarak kurulmuştur.
- 2012 Yılı ilk sekiz ayında kurulan 644 kooperatifin ise, 297'si Konut Yapı Kooperatifi, 109'u Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 93'ü Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi olarak kurulmuştur.

2012 Ağustos ayında 244 adet yabancı ortak sermayeli şirket kuruldu.

- 2012 Ağustos ayında kurulan 244 yabancı ortak sermayeli şirketin 54'ü İran, 24'ü Alman ortaklı olarak kurulmuştur.

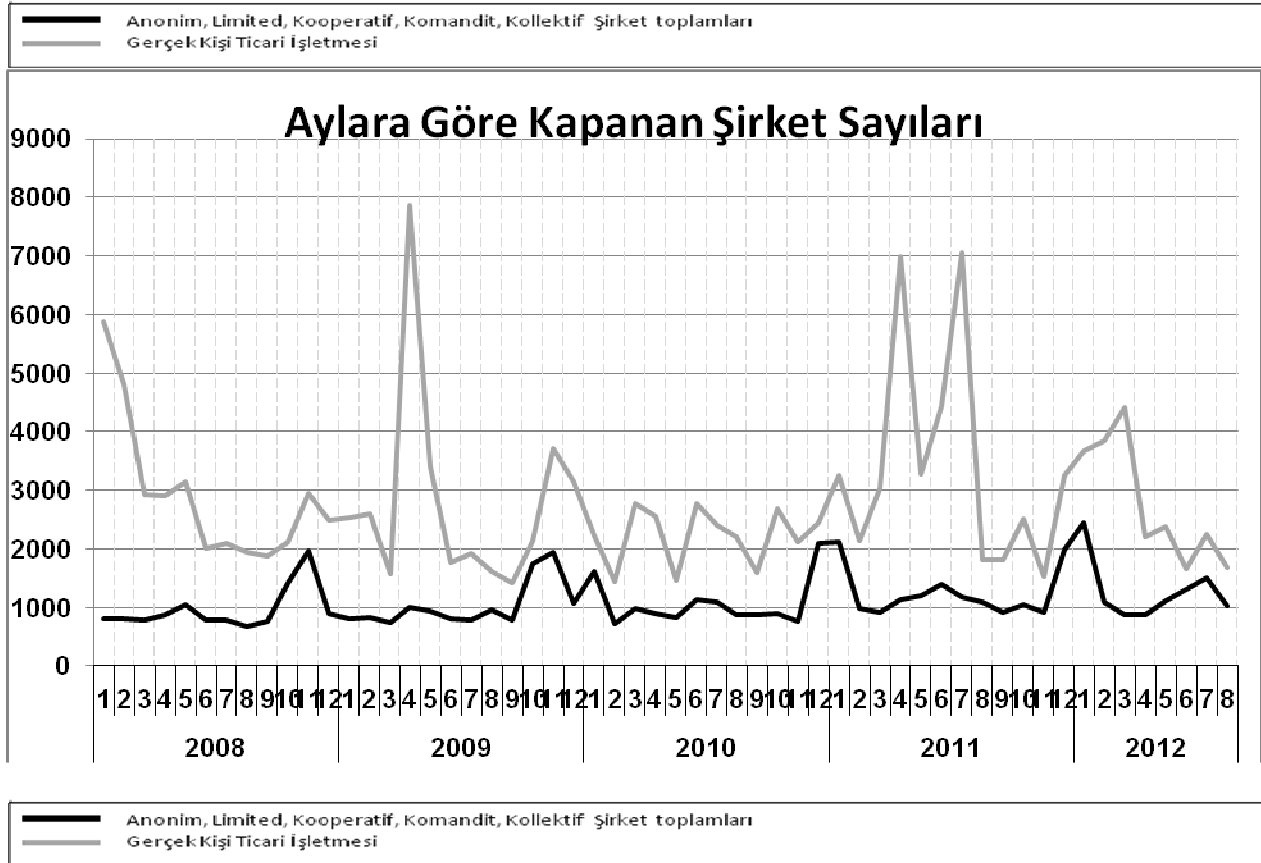
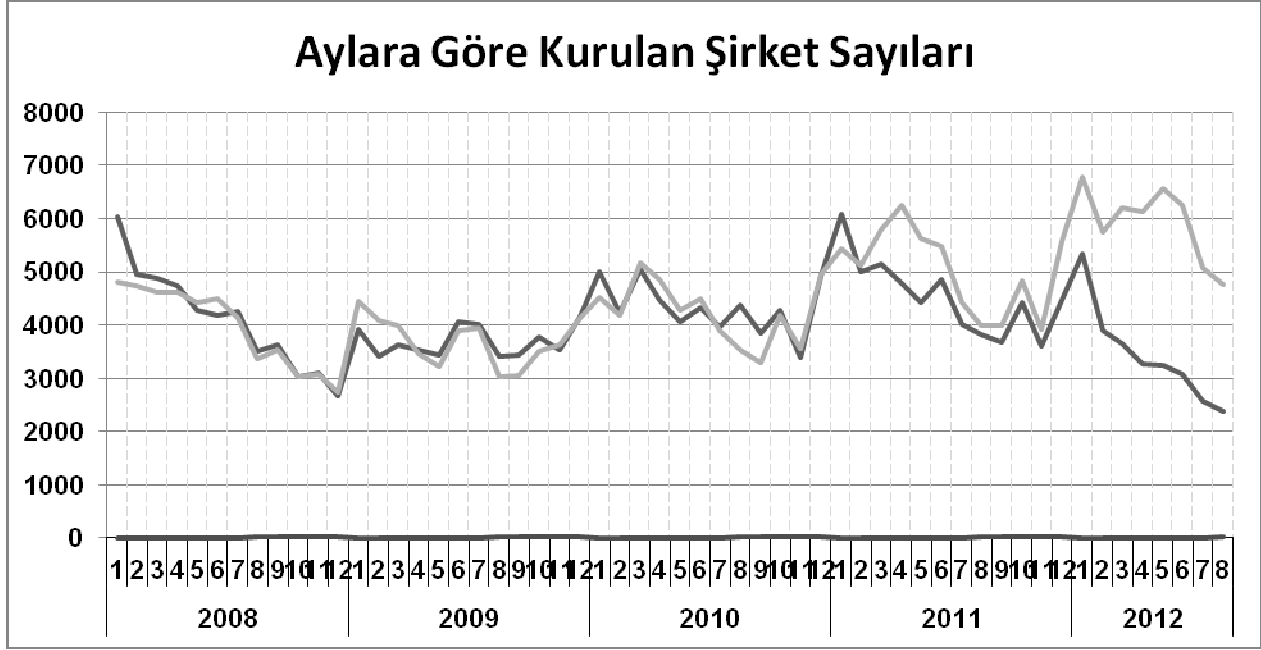
2012 yılı ilk sekiz ayında;

- Kurulan yabancı ortak sermayeli şirket sayısı 2.619'dur. Bu şirketlerin 608'i İran, 222'si Almanya, 114'ü Rus ortaklıdır.
- Kurulan 2.619 yabancı ortak sermayeli şirketin 302'si anonim, 2.317'si limited şirkettir. Bu şirketlerin 1.022'si ticaret, 383'ü imalat ve 265'i inşaat sektöründe kurulmuştur.
- Kurulan yabancı ortak sermayeli şirketlerin toplam sermayelerinin %75,64'ünü yabancı sermayeli ortak payı oluşturmaktadır.
- Yurtdışında yerleşik Türk vatandaşlarının ortak olduğu 213 adet yabancı ortak sermayeli şirket kurulmuştur. (***)

2012 Yılında Kurulan Yabancı Ortak Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü

		Anonim	Limited	Genel Toplam
OCAK- HAZİRAN	Sayı	229	1.892	2.121
	Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	1.020.429.536	420.078.325	1.440.507.861
	Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Ortak Sermaye Toplamı (TL)	814.032.113	304.456.896	1.118.489.010
	Yabancı Ortak Sermaye Oranı (%)	79,77	72,48	77,65
TEMMUZ	Sayı	30	224	254
	Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	60.340.000	53.806.000	114.146.000
	Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Ortak Sermaye Toplamı (TL)	27.534.375	44.573.025	72.107.400
	Yabancı Ortak Sermaye Oranı (%)	45,63	82,84	63,17
AĞUSTOS	Sayı	43	201	244
	Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	28.063.000	16.258.375	44.321.375
	Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Ortak Sermaye Toplamı (TL)	5.646.600	13.183.250	18.829.850
	Yabancı Ortak Sermaye Oranı (%)	20,12	81,09	42,48
TOPLAM	Sayı	302	2.317	2.619
	Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	1.108.832.536	490.142.700	1.598.975.236
	Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Ortak Sermaye Toplamı (TL)	847.213.089	362.213.171	1.209.426.260
	Yabancı Ortak Sermaye Oranı (%)	76,41	73,90	75,64

*** 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 2. Maddesi gereğince Yabancı Sermayeli Şirketler, ortaklarından en az birinin yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişi veya yurtdışında ikamet eden T.C. vatandaşı olduğu şirketlerdir.



İstanbul'da yaklaşık 2,6 milyon m² A sınıfı ofis stoku bulunduğu, 2012- 2014 arasında arza katılacak A sınıfı ofis projeleriyle stokun minimum 4 milyon m²'yi bulacağı açıklandı.

2012 ilk çeyrek dönemde :

- MİA'daki (Merkezi İş Alanı) A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı bir önceki çeyrekteki seviyesini korudu ve %11,1 olarak gözlendi.
- MİA'daki ofis binalarının kira ortalaması A sınıfı binalarda 30,2 ABD Doları /m² /ay, B sınıfı binalarda 15,6 ABD Doları /m² /ay olarak gerçekleşti.
- A sınıfı binaların genel boşluk oranında en dikkat çekici değişiklik önceki döneme göre % 3,5'lük azalmayla MİA Dışı-Asya'da gözlendi.
- Ofis binalarının genel kira ortalaması MİA Dışı – Avrupa ve MİA Dışı – Asya'daki A sınıfı ofis binalarında azaldı. B sınıfı ofis binalarındaysa benzer seviyelerde kaldı.

İstanbul Ofis Piyasası:

Kağıthane Bölgesi'ndeki nitelikli projelerin teslim tarihlerin yaklaşmasının bölgeye olan talebi arttırdığı belirtildi. Kağıthane Bölgesi'nin, MİA'ya yakın bölgelerde bulunmak isteyen kullanıcılar için tercih edilen bölgelerden biri haline gelmeye başladığı ifade edildi. Papyrus Plaza gibi tek katta 5,000 m²'ye yakın geniş alanlar sunabilen projeler geniş alan ihtiyacı olan kullanıcıların ilgisini çektiği belirtildi.

Yeni gelişmekte olan Kartal, Ataşehir ve Kağıthane ofis bölgelerine ek olarak Asya Yakası metro hattı üzerinde yer alan Küçükyalı – Maltepe Bölgesi de ilgi çekmeye başladı. Propin, Küçükyalı – Maltepe Bölgesi'nin gelişen ulaşım hatları ve kentsel dönüşüm projelerinin başlamasıyla yakın dönemde talep gören bir bölge olacağını öngörüyor.

İstanbul'da A sınıfı ofis arzının azalması nedeniyle 2012 ikinci çeyrekte, yavaşlayan talep boşluk oranlarının artmasına neden olmadı.

Ana ofis bölgelerinde en yüksek kiralar 42 ABD\$/m²/ay seviyelerinde kaldı. Yılın ikinci yarısında kullanıcı pazarı faaliyetlerinde bir yavaşlama beklenirken, gelecek arzın kira artışını orta vadede sabit tutacağı öngörülmüyor.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

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

- İş Bankası Güneşli Operasyon Merkezi binası 13.120,86 m² alan üzerinde konumlu olup toplam brüt ~16.000 m² kullanım alanına sahiptir.
- Yapı bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır.
- Halen İş Bankası Güneşli Operasyon Merkezi binası, Güneşli Kurumsal Şubesi, 4 İşlem Merkezi olarak faaliyetine devam etmektedir.
- Peyzaj bölümü tamamlanmış olup personel ve misafir otopark alanları yeterli kapasitededir.

- Bina,
 - bodrum katta, yemekhane, mutfak, kafeterya, kazan dairesi, bay-bayan soyunma odaları, revir, elektrik deposu, arşiv ve 2 adet toplantı odası,
 - zemin katta, 2 adet bina giriş holü-lobi, İş Bankası Güneşli Şubesi ve ofisler,
 - 1. normal katta, dinlenme odası, sistem odası, idari ve açık düzen ofisler,
 - 2. normal katta, 4 adet toplantı odası, idari ofisler (4 adet) ve açık düzen ofis,
 - 3. normal katta, idari ofisler (3 adet), 4 adet toplantı odası ve açık düzen ofis hacimlerinden oluşmaktadır.
- Binanın tüm katlarında 8'er adet Bay-Bayan WC'leri ve 4'er adet çay ocakları bulunmaktadır.
- Binanın güney ve kuzey cephesinde 2 adet giriş mevcuttur.
- 2009 yılı Eylül ayında Ayamama Deresi'nin taşması ile oluşan sel nedeniyle bodrum katının sular altında kaldığı yanı sıra tüm iç mekân malzeme ve işçiliklerinin eski malzemelerle aynı ya da benzer kalitedeki malzemelerle yenilenecek hizmete girdiği öğrenilmiştir.
- Açık düzen ofis zeminleri yükseltilmiş zemin ve halı kaplamalı duvarı brüt beton tavan ise kaset döşeme/asma tavan ve gömme aydınlatma şeklinde dekore edilmiştir.
- İdari ofis zeminleri yükseltilmiş zemin ve halı kaplamalı duvarlar seperatör ve brüt beton tavan ise kaset döşeme/Alüminyum asma tavan ve gömme aydınlatma, Ofisler çelik iskeletli, izolasyonlu, alüminyum doğrama ve yüzeyi laminat kaplı seperatörler ile bölümlendirilerek oluşturulmuştur.
- Şube lokali zemini granit + halı kaplı duvarı brüt beton tavan ise kaset döşeme/asma tavan ve gömme aydınlatma bünyesindeki bölümler çelik iskeletli, izolasyonlu, alüminyum doğrama ve yüzeyi laminat kaplı seperatörler ile bölümlendirilerek oluşturulmuştur.
- Yemekhane, çay ocakları ve kafeterya zeminleri seramik/granit duvarı saten boya (tezgâh üstü dekoratif seramik), tavan plastik boyalıdır.
- WC bölümleri 20 x 20 seramik kaplamalı olup vitrifiyeleri tamdır.
- Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi taşınmazın bahçesinde bulunan 2 katlı çelik konstrüksiyon otopark ile taşınmazın yanında yer alan deponun yıkımını talep etmiş ve bu yıkımlar mal sahibi tarafından gerçekleştirilmiştir. (Yıkılan bu kısımlar değerlemeye konu taşınmazın yanındaki parsellerde konumludur.)
- Mahallinde ölçülen kat alanları aşağıdaki gibidir;

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
Bodrum	~2900
Zemin	~3275
1. Normal Kat	~3275
2. Normal Kat	~3275
3. Normal Kat	~3275
Toplam	~16.000

- Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede taşınmaza ait 89/99 sayılı Yapı Ruhsatının mevcut olduğu ruhsatta toplam 10.711 m2 inşaat alanı bulunduğu ayrıca 4978 nolu parselin 1/5000 ölçekli 05.03.2012 tarihli Yenibosna Basın Aksı Nazım İmar Planında ticaret + konut alanında, ek olarak parselin bir bölümünün yola terkinin bulunduğu ve dere taşkın alanında kaldığı ve yapılacak inşaat için İSKİ'den görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.

Bu durumda yasal değerlendirme taşınmazın cins tashihi görmüş olması da dikkate alınmak suretiyle Yapı Ruhsatındaki alanı baz alınarak yapılacak, mahallindeki durumu ise bilgi amaçlı olmak üzere rapor sonunda ilave olarak gösterilecektir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

İnşaat ve tesisata ilişkin bilgiler aşağıdadır.

ELEKTRİK : Şebeke

JENERATÖR : 3 Adet (herbiri 1.100 kVA)

TRAFO : Mevcut

SU : Şebeke

SU DEPOSU : 2 adet (60 ve 80 ton kapasiteli)

KANALİZASYON : Şebeke

ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ : - Isıtma kazanı (Doğalgaz fuel-oil yakıtlı): 3 adet Chiller grubu 4 adet

ASANSÖRLER : 4 adet personel asansörü, 2 adet yük asansörü mevcuttur.

YANGIN TESİSATI : Tüm katlarda firehouse sistem mevcut olup şebeke ve su deposuna bağlıdır.

YANGIN MERDİVENİ : 6 adet

YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ : - Yangın pompası - Sprinkler tesisatı - Diğer yangın malzemeleri (yangın vanası, optik duman dedektörü, ısı dedektörü, ihbar butonu vb.)

TRAFO : Mevcut

GÜVENLİK SİSTEMİ : X Ray cihazları ve kapı dedektörleri ile 24 saat kameralı güvenlik sistemi/güvenlik elemanları mevcuttur.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 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-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, 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

- *Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- *Reklamasyona açık olması
- *Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İnşa tarihi göz önünde tutulduğunda iyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- *Yeterli otopark alanına sahip olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Gayrimenkulün komple kiralamasına ya da satılmasına yönelik gelebilecek tekliflerin kısıtlı olması,
- *Parselin 1/5000 ölçekli planının bulunması henüz 1/1000 ölçekli planın hazır olmaması
- *Yabancılardan gelecek taleplerde kendi ülkelerinde yaşanan krizin negatif etkisinin sürüyor olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde;
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi,
Ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda yer alan eski Tofaş Araç Servisi 4627 Parselde konumlu, imar durumu emsal 1,75 prestij+hizmet+imalat olan parsel üzerinde cins tahsisi görmüş yapı olan 4500 m2 alanlı yapı için 20.000.000 TL talep edildiği ve yaklaşık 3 yıldır satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. 2010 Yılı başlarında yaklaşık satış fiyatının 15.000.000 TL olduğu bilinmektedir. Ada Emlak 4444 232

Emsal 2: Taşınmazın karşı cephesi olan Güneşli istikametinde yer alan, Basın Ekspres Yolu'na cepheli 4000 m2 kapalı alanlı plaza için 17.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 532 303 14 16 Eşbah Emlak

Emsal 3 : Basın Ekspres Yoluna cepheli 3600 m2 kapalı alanlı plaza binası için 16.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 212 442 44 66 Mega Işık Emlak

Emsal 4: Basın Ekspres Yoluna cepheli Ticari imarlı 2500 m2 taban oturumlu yapı yapılabilecek olan 7000 m2 alanlı arsa için 24.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 212 442 44 66 Mega Işık Emlak

Emsal 5: Dereboyu Caddesinde Basın Ekspres Yoluna yakın konumlu 5400 m2 alanlı emsal 1,75 ticaret imarlı arsa olduğu belirtilen taşınmaz için 17.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 212 574 06 06 Reality World

Emsal 6: Sefaköy'de Basınekspres Yolu'na ve D-100 Karayolu'na yakın olduğu belirtilen yol cepheli karşısında Kuyumcukent Kalan 22.000 m2 alanlı parsel için 125.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 5325586056 Remine Emlak

Emsal 7: Basın Ekspres Yoluna 55 metre cepheli olduğu belirtilen ve ticaret imarlı olduğu belirtilen 4500 m2 alanlı arsa nitelikli parsel için 16.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 212 442 44 66 Mega Işık Emlak

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	20.000.000 TL	17.000.000 TL	16.000.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2012	Aralık 2012	Aralık 2012	Aralık 2012
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m ²)	10711	4500	4000	3600
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		27.204.180	29.394.180	31.146.180
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	İyi	İyi Üstü	Çok İyi	Çok İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		-4.760.444	-6.828.262	-7.140.666
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		22.443.736	22.565.918	24.005.514
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		42.443.736	39.565.918	40.005.514
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		3.962	3.693	3.734

Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

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

- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 4.380 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1'e göre %10 Örnek 2 ve 3'e göre %15 daha az değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m² piyasa fiyatının 3.693 TL ile 3.962 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin satış değerinin 40.000.000 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ilave edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Arsa Değeri İçin;

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	24.000.000 TL	17.000.000 TL	16.000.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2012	Aralık 2012	Aralık 2012	Aralık 2012
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m ²)	13120,86	7000	5400	4500
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		20.688.506	26.096.506	29.138.506
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		0	0	0
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		20.688.506	26.096.506	29.138.506
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		44.688.506	43.096.506	45.138.506
Düzeltilmiş m ² Piyasa Değerleri (TL)		3.405	3.284	3.440

Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa piyasa rayicinin 3.380 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1,2 ve3 ile aynı değerde kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu arsanın m² piyasa fiyatının 3.284 TL ile 3.440 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 3.300 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu durumda hesaplamalar aşağıda gösterildiği şekilde yapılmıştır;

Arsa Değeri; 13.120,86 m² x 3.300 TL/m² = 43.298.838 TL

Bina Değeri; 10.711 m² x 695 TL/m² = 7.444.195 TL

TOPLAM DEĞER;50.742.983

DÜZELTİLMİŞ TOPLAM DEĞER; 50.700.000 TL

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

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

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

Yasal değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri 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.

Konu mülklerin piyasa değerlendirme talebi malik konumunda olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den gelmiştir. Bu nedenle en iyi kullanım mevcut kullanımı olacağından bu konu ile ilgili yorumda bulunulmamıştır.

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Bu değerlendirme, çalışmasında;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması; 40.000.000 TL,

Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması;50.700.000 TL bulunmuştur.

Gayrimenkul bölgesindeki yapılaşmaların daha çok fabrika olarak kullanılmasına bağlı olarak alınan emsallerden hareketle uygulanacak emsal karşılaştırma yönteminde sapma oranının yüksek olacağı kabulü ile uyumlaştırma çalışmasında daha çok maliyet yöntemiyle değerlemeye itibar edilmiş ve uyumlaştırma değeri **41.000.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

Eksik belge bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 13.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerlendirme konusu "Bahçeli Betonarme Karkas Bina" tamamının;

KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 41.000.000.TL (Kırkbirmilyontürklirası)

KDV Değeri ; 7.380.000 TL (Yedimilyonüçyüzseksenbintürklirası)

KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 48.380.000 TL (Kırksekmilyonüçyüzseksenbintürklirası)

Sigorta Değeri (Yasal) : 11.086.000-TL

Sigorta Değeri (Mahal) : 16.560.000-TL

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar
D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131



A. Ozan FİRUBAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209



Değerlemeyi Kontrol Edenler

Deniz ARSLAN
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203



S. Selda AKAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400326



Gökhan ÇEBİ
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400132



Şirket Kaşe ve İmzası



BİLGİ İÇİN; Taşınmazın mahallindeki durumu baz alındığında;

Bu değerleme sürecinde;
Maliyet Yöntemi,
Ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğın ilave edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Arsa Değeri İçin;

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	24.000.000 TL	17.000.000 TL	16.000.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2012	Aralık 2012	Aralık 2012	Aralık 2012
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m ²)	13120,86	7000	5400	4500
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		20.688.506	26.096.506	29.138.506
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		0	0	0
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		20.688.506	26.096.506	29.138.506
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		44.688.506	43.096.506	45.138.506
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		3.405	3.284	3.440

Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa piyasa rayicinin 3.380 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1,2 ve3 ile aynı değerde kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu arsanın m2 piyasa fiyatının 3.284 TL ile 3.440 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 3.300 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu durumda hesaplamalar aşağıda gösterildiği şekilde yapılmıştır;

Arsa Değeri; 13.120,86 m2 x 3.300 TL/m2 = 43.298.838 TL

Bina Değeri; 16.000 m2 x 695 TL/m2 = 11.120.000 TL

TOPLAM DEĞER;54.418.838

DÜZELTİLMİŞ TOPLAM DEĞER; 54.500.000 TL

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin 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.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir.

Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis
Yapı Türü	B Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	16.000
Kapitalizasyon Oranı	0,091
HESAPLAMALAR	
	İŞ GYO K.Çekmece
Potansiyel Kiralama Alanı	
Toplam Kiralanabilir Alan	16.000
Aylık Toplam Kira bedeli TL	387.000
Kira Kayıpları % 5	19.350
Kiralayamama % 3	11.610
Topluyamamama %2	7.740
Mülk Giderleri % 2	7.740
Aylık Kira bedeli	387.000
Aylık Net Kira Bedeli TL	359.910
Yıllık Net Kira Bedeli TL	4.318.920
Gayrimenkul Değeri TL	47.460.659
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	47.500.000

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerleme, çalışmasında;
Gelir Yönteminin Uygulanması; 47.500.000 TL,
Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması;54.500.000 TL bulunmuştur.
Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **51.000.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün mevcut halinin tamamının toplam piyasa bedeli;

KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 51.000.000.TL
KDV Değeri ; 9.180.000 TL
KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 60.180.000 TL

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,