



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

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL, ESENYURT, YAKUPLU  
21 ADA, 102,103 ve 109 NOLU PARSELLER  
ÜZERİNDE YER ALAN  
REAL MARKET**

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkuller
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	E5 Karayolu üzeri Real Market Beylikdüzü/Yakuplu/Büyükçekmece/İSTANBUL
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 14.12.2012, Rapor Tarihi: 20.12.2012, Rapor No: Öİ 264
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.09.2012 – Öİ 264

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

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

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkullerin Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Ali Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2012 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile tamamının değeri:

**KDV Hariç ; 79.000.000.- TL** (YetmişikimilyonbeşyüzbinTürklirası)  
**KDV Değeri ; 14.220.000.-TL** (OnüçmilyonellibinTürklirası)  
**KDV Dahil Toplam Değer ; 93.220.000.- TL** (SeksenbeşmilyonbeşyüzellibinTürklirası)

**Not: KDV Hariç ; 79.000.000-TL / 1,80-TL = ~ 43.888.888-USD**  
**Sigorta Değeri ; 45.725.000-TL / 1,80-TL = ~ 25.402.777-USD**

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

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

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**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, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.

### BÖLÜM 4

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

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,

- Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7-1 Olumlu Faktörler
- 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

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

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

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

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

### **EKLER**

## **BÖLÜM 1**

### **1-RAPOR BİLGİLERİ:**

#### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor şirketimiz tarafından 20.12.2012 Tarihinde Öİ 264 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 değerleme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerleme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

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

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No400131) Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUZBAY (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 14.12.2012 olup, değerin geçerli olduğu tarih 20.12.2012 'dir.

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

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşığıdaki 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 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2012 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD 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 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.

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

### 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkullerin Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## BÖLÜM 3

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

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

Gayrimenkuller İstanbul ili, Avrupa yakası, Büyükçekmece ilçesi, Beylikdüzü mevkiinde Güzelyurt Mahallesinde yer almaktadır. E5 (D100) Karayolu'na cepheli konumda olan parsellerin bitişiğinde Bahause yakınında Media Markt, Carrefoursa, Karşısında Beylikdüzü Migros, Koçbank Beylikdüzü Şubesi, Skay port Ticaret ve iş merkezi yer almaktadır. Bunun dışında çok sayıda genellikle 10 ve üzeri katlı site halinde oluşmuş konut projeleri bulunmaktadır.

Bölge iskan ve ticaret alanının içi içe olduğu ve yoğun konut yapılaşmalarının yer aldığı, nüfusu yüksek bir bölgedir.

Toplu Ulaşım imkanı bol olmakla birlikte şehir merkezine uzak olması nedeniyle yoğun taşıt trafiğinin yaşandığı bir bölgedir. Bölgeye yakın zamanda metrobüs hattının getirilmesi planlanmaktadır.

Haramidere kavşağına (TEM Bağlantı yoluna )1 km, Atatürk Havaalanına 18 Km, Turyap Fuarına 4 km mesafededir.





### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

TANIMLAMA	1. GAYRİMENKUL	2.GAYRİMENKUL	3. GAYRİMENKUL
İL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇE	BEYLİKDÜZÜ	BEYLİKDÜZÜ	ESENYURT
KÖYÜ	YAKUPLU 243DN2B	YAKUPLU 243DN2B	YAKUPLU
PAFTA	244DN3C	244DN3C	F21d24d4b
ADA	21	21	21
PARSEL	102	103	109
YÜZÖLÇÜM (m2)	436,11	311,19	21.584,15
NİTELİĞİ	Trafo Yeri	Arsa	AVM ve Arsası
HİSSESİ	Tam	Tam	Tam
CİLT NO	26	26	4
SAHİFE NO	2496	2497	373
YEVMIYE NO	5598	5598	17599
TAPU TARİHİ	28.06.2001	28.06.2001	06.08.2008
MÜLKİYET SAHİBİ	İş GYO	İş GYO	İş GYO

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

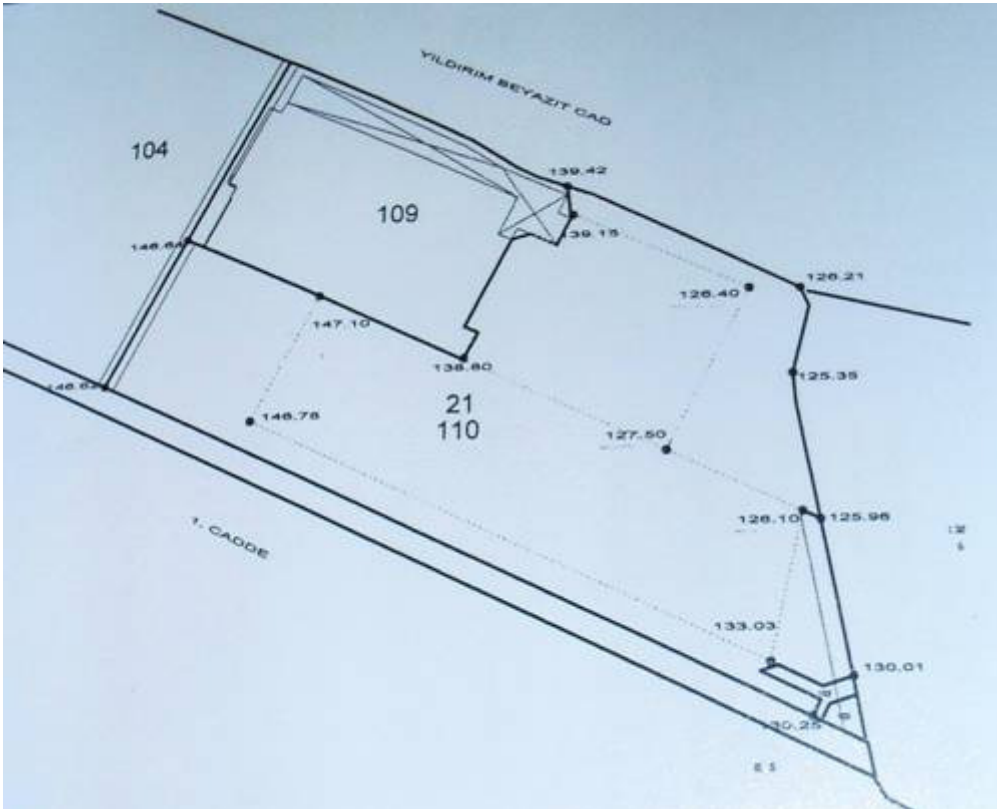
Değerleme konusu parsellerin tapuları ekte sunulmuştur. Değerleme konusu parsellerden 109 nolu parselin projesi belediyede incelenmiş olup, elde edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Eski 21 ada 101,105,106,ve 107 parseller birleştirilerek 109 ve 110 parsel dönüşmüştür.
- Parseller ticaret ve hizmet alanı lejandında kalmaktadır.
- 17.10.2008 tarih ve 2413 nolu İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanlı plan notlarına göre oluşturulmuş yapılaşma şartlarının özeti aşağıda verilmiştir.
- E= 1,60, Hmax = serbest, Çekme mesafelerine, deprem ve otopark yönetmeliklerine uyulacak, Yapılaşmada sıfır kotu 126,50 kotu olup belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Tabi zemin altında ve üstünde yapılacak otopark alanları emsal harici olup yol ve bina bağlantısı kurmak şartıyla bina çekme mesafeleri içerisinde yer alabilir. Otoparkların zemin alt ve üstü yerleşimi ve kat adetleri avan projeye göre belirlenecektir. Zeminin sondaja dayalı keoteknik etütlerinden çıkan bulgulara kesinlikle uyulacaktır. KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

TAKS bina yaklaşım sınırları dikkate alınarak yerleşim ve avan proje aşamasında belirlenecektir. Blok ebatları serbesttir. Bir parsel üzerinde birden fazla blok yapılabilir.

Onama sınırları içindeki parsellerde yapılacak blokların yan ve arka komşu mesafeleri sıfır olabilir. Bu alanda; Hizmet sektörüne ait bürolar, Eğitim ve sağlık birimleri, Gazino ve lokantalar, Sinema ve tiyatrolar, Kültürel ve sosyal tesisler, Acık ve kapalı spor alanları, Yönetim ile ilgili birimler, Bankalar, Konaklama tesisleri, Ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir. Bodrum katlardan en az bir tanesi ön bahçe hariç yan ve arka komşu parsel sınırlarına kadar olmak üzere kapalı otopark alanı olarak düzenlenecektir. Brüt yapı emsalinin %10 u kadar istenirse konut kullanımı yapılabilir. Teknik altyapı (yol) alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Temel mühendislik ve geoteknik etüdüler doğrultusunda inşaat uygulaması yapılacaktır. Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar yasası ve yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

- Değerleme konusu 102 nolu parsel "Trafo Alanı", 103 nolu parselin bir kısmı "Ticaret + Hizmet Alanı" diğer kısmı ise "Trafo Alanı" olarak belirtilen bölge içerisinde kalmaktadır. 109 nolu parsel ise Alışveriş merkezi alanı içerisinde kalmaktadır.
- 17.10.2006 tarihli 2006/55 sayılı yapı ruhsatı na göre kapalı alını 53.479 m<sup>2</sup> dir.



Proje ve ruhsat incelemeleri:

**21 ada, 102 nolu parsel;**

Parselin alanı 436,11 m<sup>2</sup> olup, parsel üzerinde 340 m<sup>2</sup> kapalı alanlı orta gerilim indirim merkezi yer almaktadır. E-5 (D100) Karayolu'na cepheli konumdadır.

**21 ada, 103 nolu parsel;**

Parselin alanı 311,19 m<sup>2</sup> olup, üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. E-5 (D100) Karayolu'na cepheli konumda, düz ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

**21 ada, 109 nolu parsel;**

Parselin alanı 21.584,15 m<sup>2</sup> olup, parsel üzerinde toplam 53.479 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, 2 bodrum, 1 zemin ve 1 asma katlı olmak üzere toplam 4 katta oluşan yapılaşma bulunmaktadır. Yapı Real Hipermarketler Zinciri A.Ş tarafından kiralanmış olup hipermarket faaliyetinde kullanılmaktadır.

Yapının ana karkası İş GYO tarafından inşaa edilmiş olup, iç dekarasyon Real Hipermarketler Zinciri Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır.

Projesine göre 2. bodrum kat 19.727 m<sup>2</sup>, 1. bodrum kat 16.187 m<sup>2</sup>, zemin kat 16.270 m<sup>2</sup>, asma kat ise 1.295 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 53.479 m<sup>2</sup> kapalı inşaat alanına sahiptir. Ayrıca yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup> alanlı açık otopark alanı mevcuttur. Bodrum katlarda kapalı otopark ve teknik hacimler, zemin katta hipermarket ve depoları ile 15 adet dükkân, asma katta ise idari ofisler yer almaktadır. Değerleme tarihimiz itibariyle real Market faaliyetine devam etmektedir. Dükkanlardan bazıları boş, bazılarında ise ticari firmalar faaliyetlerini sürdürmektedir. Bazı bağımsız bölümler kiracı isteklerine uygun olarak birleştirilmiştir.

Konu parsellerin bitişiğinde er alan 110 nolu parsel üzerine Marmarapark AVP projesi inşa edilmiş ve Ekim 2012 de faaliyete başlamıştır. Konumuz parseller üzerinde yer alan Real Hipermarketler Zinciri A.Ş ile Marmarapark AVM yatırımcısı aynı olup, Real Hipermarket, AVM nin Marketi konumda realize edilerek bağlantı geçitlerle bütünleştirilmiştir.

Marketin kullanımında 3 adet toplam 400 tonluk su deposu, 2 adet toplam 1600 KVA'lık jeneratör, biri 1000 kWA, diğeri 1600 kWA olan 2 adet trafo, 8 adet yürüyen merdiven, 4 adedi insan, 2 adedi yük için olan toplam 6 adet asansör, soğuk hava depolarının soğutulmasında kullanılmak üzere 400 kWA kapasiteli endüstriyel soğutma sistemi, fancoil sistem ısıtma sistemi, yangın tesisatı, alarm sistemi, duman dedektörleri, sprinkler tesisatı ve elektrik ve sistem odalarında gazlı, diğeri bölümlerde sulu sistem seykar tüpler ve yangın dolapları, 24 saat güvenlik, kapalı devre kamera sistemi, hareket algılayıcılar ve girişlerde metal dedektörleri mevcuttur.

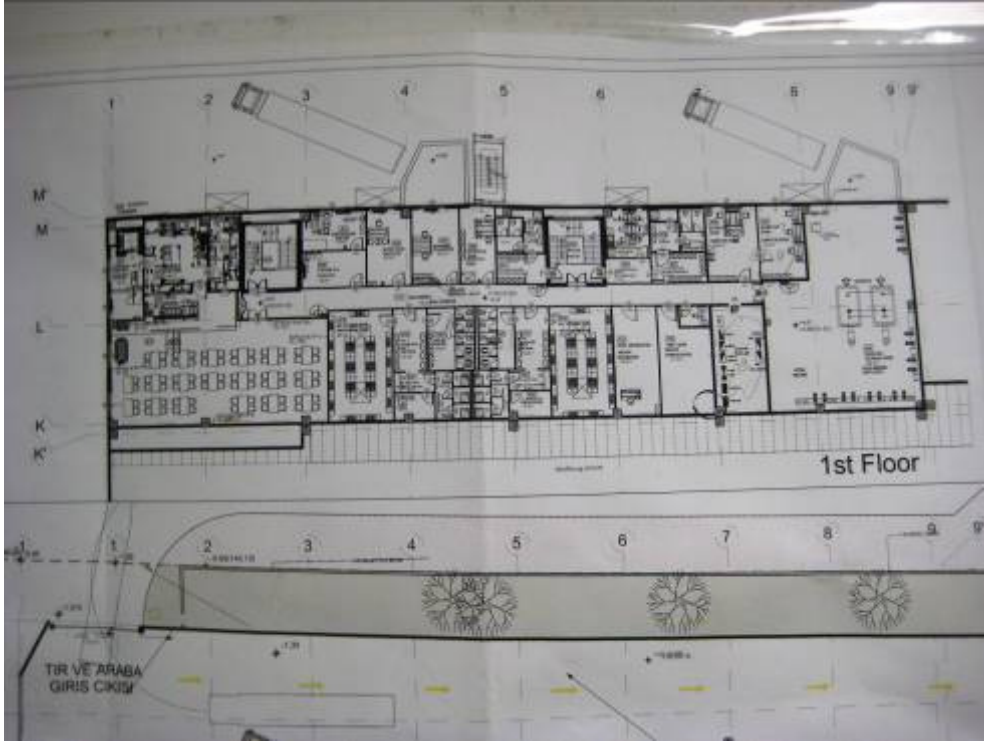
Dışı Betonarme, perde beton ve tuğla duvardan oluşan yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır. Market giriş bölümünün dış cephesi giydirmeye cam kaplı olup, giriş öncesi çelik sundurma bulunmaktadır. İç mekanlarda

zeminler market bölümünde ve sirkülasyon alanlarında seramik, ofislerde PVC esaslı zemin kaplaması, otoparklar ve teknik cimlerde yüksek mukavemetli betondur. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Aydınlatmada floransan ve beyaz ışık veren ampuller kullanılmıştır.

Girişin önünde bulunan açık otopark zemini parke kilit taşı kaplı ve aydınlatma direkleri mevcuttur.



Marketin Genel Projesi



Asma Kat Projesi

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

#### **Son Üç Yıllık Alım Satımlar;**

Her üç parselde daha önce Türkiye İş Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 28.06.2001 tarihinde satışından İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ne mülkiyeti geçmiştir.

#### **Takyidatlar:**

Değerleme tarihi itibarıyla belirlenen takyidatlar aşağıdadır.

#### **102 Nolu Parsel**

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

106 Nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 100,27 m<sup>2</sup>'lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

#### **103 Nolu Parsel :**

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

106 Nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 207,66 m<sup>2</sup>'lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (07.8.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)

## 109 Nolu Parsel

Şerhler Bölümü :

TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 YTL'den kira şerhi. (06.06.2007 tarih ve 8620 yevmiye no ile)

Ön Alım Hakkı : Beşiktaş 4. noterliğinin 13.01.2011 tarih 1091 sayılı noter sözleşmesi ile bedelsiz olarak, 18.01.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle Marmarapark Gayrimenkul İnşaat Ve Geliştirme Anaonim Şirketi lehine Ön Alım Hakkı tesisi ( 18.01.2011-1660)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

Haklar : Malikin çeşitli parsellerden ( 11 adet) geçme ve geçit hakkı mevcuttur.

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

Ön Alım Hakkı; 10.Ocak.2011 tarihinde Beşiktaş 4. noterliğince düzenlenen Önalım sözleşmesi incelenmiş,

- Sözleşmede bir tutar bulunmadığı,
- Mülk sahibinin satışa arz etmesi halinde öncelikle ön alım hakkı sahibini bilgilendirmesi 30 gün müddet verilmesi gerektiği, öğrenişmiştir.

Bu durum satışı direk engelleyen kısıtlayıcı bir unsur olarak görülmemiş, hatta iyi kullanılması halinde satışta avantaj sağlayacağı kararına varıldığından bu takyidatın GYO portföyüne alınmasını engelleyici bir unsur olmadığına karar verilmiştir.

Şerhlerin ve hakların da gayrimenkulün GYO Portföyüne alınmasını engelleyici özelliği bulunmamaktadır.

### **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)**

Market hakkında mülkiyet, işletme, fiziksel ve yasal durum bilgileri aşağıda verilmiştir.

- Market Hipermarket statüsünde olup, farklı olarak içinde 15 adet dükkan vasıflı bölümleri mevcuttur. Tapu Kayıtlarında cins tashihi görmüş olup Alışverişmerkezi ve arsası niteliğinde adlandırılmıştır.
- Mülk Sahibi İş GYO, Kiracı ve İşletmeci Real Hipermarketler Zinciri A.Ş dir.
- Kapalı alanı 53.479 m2
- 2 Bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 4 katlıdır.



- Hipermarket faaliyeti sadece zemin katta yürütülmekte diğer katlar depo, otopark, garaj, tesisat odaları, idari ofis ve sosyal alanlardan oluşmaktadır.
- Yapılaşma şartları E= 1,60 şartlarında Ticaret lejandına göre yapılmıştır.
- 17.10.2006 tarihli 2006/55 sayılı yapı ruhsatı raporumuzun sonunda ek olarak sunulmuştur.

Sonuç olarak gerekli izinler alınmıştır ve belgeleri mevcuttur.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Marketin ve diğer parsellerin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

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

Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün Yapı Müteahhidi : Erenport İnş San ve Tic AŞ dir.  
Şantiye şefi ise İnş Yük Mühendisi İsmail Türkelidir.

Belediyedeki dosyasında Yapı Denetim Firmasınca gerekli denetimlerin ve onamaların yapıldığı görülmüştür.

## **BÖLÜM 4**

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

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

Gayrimenkul İstanbul ili Avrupa yakası Beylikdüzü'nde E5 karayoluna cepheli konumda AVM lerin kümeleştiği bir alanda yer almaktadır.

Bölgede çok sayıda AVM, Çok sayıda konut sitesi ve yine çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır.

Aşağıda E5 karayolu üzerindeki önemli yapılar aşağıda belirtilmiştir.

Carrefour, Bahause, Migros, Beylicium Alışveriş Merkezi, Torium AVM, İstanbul Outlet Center, Atirus AVM, Kaya Millenium Alışveriş Merkezi , Paradise AVM, Perlavista AVM, Uyum Çarşı, Marka City, Medi Life, Skyport İş Merkezi, Fem Dersaneleri, Anafen Dersanesi, Fen Bilimleri Dersanesi, Final Dersanesi, Beyfen Koleji, Banka Şubeleri, Sur Oto Tofaş Bayii, Emlakbank Bizimkent Sitesi, Çetinkaya Kiler Market, Beylikdüzü Belediyesi, Türk Telekom, Medicana Hastanesi, Okyanus Koleji, Araç Muayane İstasyonu, Revan Restaurant, Beko Televizyon Fabrikası, Ferah Çamaşırları Fabrikası, Asım Kocabıyık Anadolu Meslek Lisesi, İski Binası , Fatih Üniversitesi, Harmony Alışveriş

Merkezi, Kaya Ramada Oteli,Tüyap Fuar Binası,Beykent Üniversitesi, Endem Tv Yayın Ve İletişim Kulesi

Gayrimenkulün bitişiğinde bulunan 110 parsel üzerine Marmarapark AVM inşaatı devam etmektedir.

Çevrede yer alan önemli sanayi siteleri ise şunlardır;

Beysan Sanayi Sitesi (Haramidere), Esenyurt Sanayi Sitesi, Birlik Sanayi Sitesi,Bakırcılar Sanayi Sitesi, Mermerciler Sanayi Sitesi, Gürpınar Sanayi Sitesi, Beykent Sanayi Sitesi, Çakmaklı Sanayi Sitesi, San 1,2,3, Hadımköy Sanayi Sitesi, Alüminyumcular Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Çatalca Ve Çatalca Serbest Bölge Sanayi Sitesi, Evren Sanayi Sitesi, Firuzköy Sanayi Sitesi

Bu önemli merkezlerin bir bölümü konumuz gayrimenkulün faaliyet alanında rekabet yaratan kuruluşlar olsa da bu kadar fazla konut, ticari ünite ve sanayi sitesinin varlığı konumuz projeye yüksek derecede potansiyel müşteri (yaklaşık 700.000 adet/yıl) doğurmaktadır. Bu da proje ve arsasını değerli kılan etmenlerin başında gelmektedir.

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

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'dan10'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 fiyatlandırma 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 indirimle gitmesi ile başladı. Piyasa bu indirime cevabı hemen verdi ver 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 oraları % 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 istatistik bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu"ndan alıntılarımız aşağıdadır.

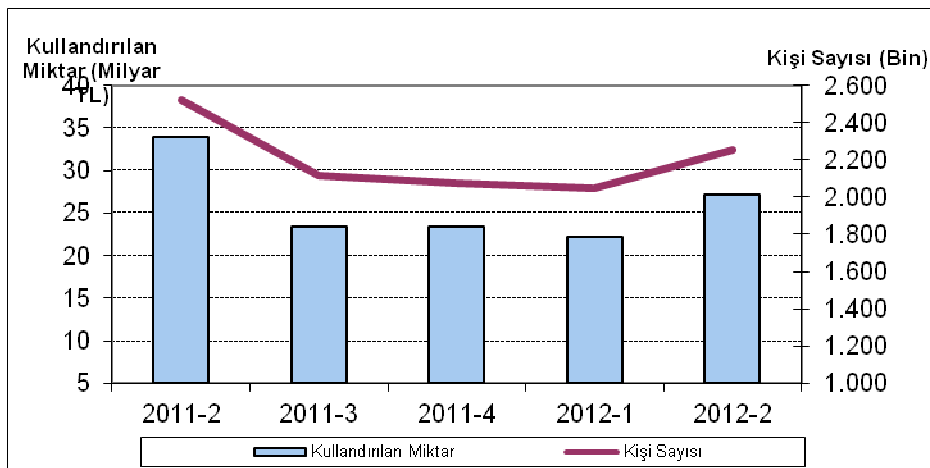
#### Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

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 kullandırılmıştır. 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 kullandırılan kredi miktarı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20 oranında küçülürken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 23 oranında büyümüştür.

#### Kullandırılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



## **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.

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 aldıkları 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 m2/1.000 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 50 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenmektedir.

## **Ofis Piyasası;**

İstanbul'daki ofis stoku 2012 yılı Eylül Ayı sonu itibariyle yaklaşık 1,5 milyon metrekareye B sınıfı ofis stoku ise 720. bin metrekareye ulaştı.

2012 yılında genel olarak kira rakamlarında önemli değişiklikler yaşanmadı. Avrupa yakası için ortalama 28 USD/m2 iken Asya Yakasında 21 USD/M2 seviyesine gelmiştir.

Avrupa Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 10 dur.

Asya Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 24 ler seviyesindedir.Bu oranın yüksek olma sebebi stoğa yeni giren ofis alanlarının yüksek olmasıdır.

### **Uluslar Arası Sermaye Girişi Ve Uluslar Arası Firma Kuruluşları;**

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Eylül Ayı sonunda uluslararası doğrudan yatırım girişini 10.584.000.000 USD olarak açıkladı.

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 2012 yılı Ekim sonunda ise 31.154 e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 31.154 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken, bu şirketlerin, 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.

Uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklık girişim sayısı 16.000 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.

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.

#### Doğrudan Sermaye Girişi

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Girişleri (milyar \$)	Uluslararası Sermayeli Şirket Sayısı (Birikimli)
2001	3,4	4.594
2002	1,1	5.002
2003	1,7	5.951
2004	2,8	7.693
2005	10,0	10.082
2006	20,2	12.913
2007	22,0	16.119
2008	19,5	19.152
2009	8,4	21.960
2010	9,0	25.236
2011	16,1	29.592
2012 Ocak-Ekim	10,6	31.154

Bu verilerden hareketle, Türkiye'nin Ekonomik Trendleri olumlu gelişmekte sonucuna ulaşılmaktadır.

Yabancıların mütekabiliyet (karşılıklılık) ilkesi gözetilmeden Türkiye'den konut satın almasına izin veren Mütekabiliyet Yasası, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yılda 20 milyar dolar gelir getirecek yasanın geçmesiyle birlikte yabancılardan olumlu tepkiler alınmaya başladı. İnşaat sektörü temsilcileri taleplerin geldiğini ve önemli satışların görüşme aşamasında olduğunu belirtiyor.

Rapor tarihimiz itibariyle gerek genel ekonomik veriler ve gerek ise gayrimenkul sektörü verileri olumlu seyir işlemektedir.

#### 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:

Dışı Betonarme, perde beton ve tuğla duvardan oluşan yapının çatısı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır. Market giriş bölümünün dış cephesi giydirmeye cam kaplı olup, giriş öncesi çelik sundurma bulunmaktadır. İç mekanlarda zeminler market bölümünde ve sirkülasyon alanlarında seramik, ofislerde PVC esaslı zemin kaplaması, otoparklar ve teknik cimlerde yüksek mukavemetli betondur. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Aydınlatmada floransan ve beyaz ışık veren ampuller kullanılmıştır.

Girişin önünde bulunan açık otopark zemini parke kilit taşı kaplı ve aydınlatma direkleri mevcuttur.

Yapısal olarak iç kısımda hiçbir beton ya da çelik direğin bulunmaması alışverişi kolaylaştırmakta, yaklaşık 9m yükseklikteki tavan ile havalandırma ve hijyen çok iyi sağlanmaktadır.

İçeride az adet dükkanın olması AVM lerde sağlanan destek müşteriye sağlamamaktadır. Ancak Marmarapark AVM ile bütünleştirildikten sonra gerekli müşteri desteğini almaya başlamış ve ciroda artış sağlanmıştır.

Alan yeterince geniş ve müşterinin sıkılmadan gezebileceği alan büyüklüğündedir.

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

Elektrik, su, Yangın, Güvenlik sistemleri ve güvenlik elemanları yeterince vardır ve ihtiyaca cevap verecek niteliktedir.

Bugüne kadar su, sel, rüzgar ...vb olumsuz hava koşullarından negatif etkilenmemiştir. Diğer teknik hususlar rapor içinde irdelenmiştir.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, 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.
- 12-) Değerleme Parsellerin tapu kayıtları üzerinde bulunan, takyidatdan, beyan ve şerhlerden bağımsız olarak gerçekleştirilmiştir.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez. SPK mevzuatı gereği Bilgilendirme amaçlı internet sitesinden yayın hariçtir.
- 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**

- Ulaşım imkanlarının iyi ve önünde metrobüs durağı bulunmaktadır.
- E5 karayoluna cephe olması,
- Bölgedeki diğer hipermarketlere göre alan, yapılaşma tarzı vb unsurlar nedeniyle üstünlükler içeriyor olması,
- Tecrübeli bir grup tarafından işletiliyor olması,
- İmar durumunun iyi olması,
- Müşteri potansiyelinin yüksek olması
- Komşu parselde yapımı devam eden Marmarapark AVM ile kurulacak bağlantı sonucu müşteri portföyünü paylaşacak olması
- Çevre nüfusunun artan seyir izlemesi

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- Yoğun rekabetin yaşandığı bölge olması,
- Taşıt trafiğinin fazla olması,
- Yapılaşmaların arsa üzerini konumlandırmasında başarı sağlanamamış olması
- Çevre nüfusu artan seyir izlemekle birlikte yakın gelecekte proje geliştirilecek arsa kalmaması nedeniyle nüfus artışının azalacağı, yeni yapılaşma bölgelerine göçün başlama ihtimalinin olması



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

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ile Gelir Yönteminden hareketle çıkartma 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.

Aşağıda verilen emsal tablosunda bölgedeki emsaller konumuz parselle kıyaslanmak ve gerekli düzeltmelerde bulunmak suretiyle parsellerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

102 Parsel için: 250 USD/ m<sup>2</sup> = ~ 450.- TL/m<sup>2</sup>

103 parsel için: 300 USD/m<sup>2</sup> = ~ 540.-TL/m<sup>2</sup>

109 Parsel için: 850 USD/m<sup>2</sup> = 1,530.- TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

Parsellerin arsa Değeri hesabı

PARSEL	NİTELİĞİ	PARSEL ALANI	m <sup>2</sup> DEĞERİ	PARSEL DEĞERİ (TL)
102	Trafo merkezi	436,11	450	196.249
103	Arsa	311,19	540	168.042
109	AVM ve arsası	21.584,15	1530	33.023.520
<b>TOPLAM</b>				<b>33.387.811</b>

MAHAL	ALAN m2	İMAR DURUMU	FİYAT	M2 FİYAT	KAYNAK	KONUMU	DÜZELTME			
							ALAN usd/m2	KONUM usd/m2	LEJANT usd/m2	SONUÇ usd/m2
Beylikdüzü	47000	Ticaret+Hizmet	65.000.000 TL	767 USD/m2, satış Tahmini 700 USD/M2	Erkan SAĞIÇ: 05074035565	MediaMark- Carrefoursa arası E5 e cephe ikinci parsel	(+) 50 usd/m2	(+) 100 Usd/m2	0,00 usd/m2	850 usd/m2
Beylikdüzü	3300	Ticaret+konut E= 0,30	4.500.000 USD	1363 USD/m2, Satış Tahmini 1200 USD/m2	Gülen Gayrimenkul 0501 2126078	Beylikdüzü adnana Kahveci Mah	(-) 400 usd/m2	50 usd/m2	00.00 usd/m2	850 usd/m2
Beylikdüzü	18800	Ticaret+Hizmet	26.500.000 USD	1400 USD/m2 Tahmini satış 1200 USD/m2	WECÇağdaşemlak Danışmanlığı 0 (533) 373 86 83.	Beyildüzü E5 Cepheli	(-) 100 USD/M2	(-)250 USD/m2	00.0 USD/m2	850 USD/M2
Konumuz Arsa	21584	E=1,60, Ticaret, Hizmet				Beylikdüzü E% cepheli ve AVM çeveresinde				850 USD/m2

#### 4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri " esas alınmıştır.

AVM ya da Market işletmelerinde Maliyet yöntemi formülü aşağıdaki gibidir.

**Maliyet Yöntemine Göre Değer = (Arsa Değeri +Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri – Yıpranma Değeri ) x Kar/Zarar Oranı**

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar/Zarar Oranı ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşaat faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması... gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken alıcının maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarının maliyet bedeline oranını, ya da yerin yanlış seçimine dayalı, ya da mimari ile ilgili yanlışlıklara dayalı veya diğer sebeplere dayalı olarak kabul edeceği zarar tutarının maliyet bedeline oranını ifade eder.

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti:

PARSEL	NİTELİĞİ	YAPILAŞMA ALANI m2	m2 MALİYET DEĞERİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI %	YAPILAŞMA / ARSA DEĞERİ (TL) *
109	AVM Yapı Mly	53.479,00	950	0,1	45.724.545
109	AVM ve arsası	Arsa Değeri			33.023.520
102	Trafo merkezi**	Arsa Değeri			196.249
103	Arsa	Arsa Değeri			168.042
<b>102+ 103 + 109 parsellerdeki ARSA + YAPILAŞMALARIN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>79.112.356</b>

\* Konumuz gayrimenkulde Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri önem arz eder nitelikte olmadığı için hesaplamaya dahil edilmemiştir. Ayrıca değer tespitinde Projeye kar veya zarar eklenmemesine karar verilmiştir.

\*\*Trafo merkezi binası için değer belirlenmemiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Değer : ~79.112.000.- TL olarak belirlenmiştir.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,**

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

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

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul Market türünde olup, genellikle kiralanma tarzı sabit kira + ciro üzerinden % li pay şeklindedir. Ancak bu kiralanma türüne ilave şartlarda getirilebilir, ciro yerine asgari ciro kelimesi kullanılabilir. Sabit kira kaldırılıp tamamen ciroya endeksli şarta bağlanabilir.

Değerleme çalışmamızda en yaygın yöntem olan sabit kira + ciro üzerinden % li pay şekli seçilmiştir.

Yaptığımız araştırmalar sonucu genellikle AVM içlerinde yar alan Marketlere kapladıkları alanlar esas alınarak 10 USD – 18 USD /m<sup>2</sup> + cirodan % 3 pay kira değeri belirlenmektedir. Buda yaklaşık olarak 13 USD – 20 USD/ m<sup>2</sup> kira değerlerine eşdeğer gelmektedir.

Ancak burada ayırt edilmesi gereken konu otopark, kazan dairesi, tesisat odası mahalleri genellikle AVM alanında kalmakta ve marketler bu alanlardan yararlanmaktadır. Konumuz gayrimenkulün katlar itibarıyla alanları aşağıdaki gibidir.

- 2. bodrum kat 19.727 m<sup>2</sup>,
- 1. bodrum kat 16.187 m<sup>2</sup>,
- Zemin kat 16.270 m<sup>2</sup>,
- asma kat ise 1.295 m<sup>2</sup>
- Toplam Alan 53.479 m<sup>2</sup>
- 

2. bodrumun tamamı kira geliri tespitinde hesaplama dışına alınmıştır.

Böylelikle AVM içindeki 33.757 m<sup>2</sup> market alanının kira m<sup>2</sup> değeri tespitine çalışılmıştır. Yaptığımız kıyaslama ve veri değerlendirmeleri ile 15 USD/m<sup>2</sup> değerinde olacağına kanaat getirilmiştir.

Bu veriler elde edildikten sonra aşağıda direkt kapitalizasyon yöntemi ile değer tespiti yapılmıştır.

<b>VERİLER</b>	
Kira Tutarını Tespimine Yönelik Market Alanı m2	33.757
m2 Kira Bedeli (USD)	15
Kapitalizasyon Oranı	0,13
<b>HESAPLAMALAR</b>	
Potansiyel Kiralama Alanı	<b>33.757</b>
Aylık Brüt Kira bedeli USD	506.355
Kira Kayıpları % 5	<b>25.318</b>
Kiralayamama % 3	15.191
Topluyamama %2	10.127
Mülk Giderleri % 2	10.127
Aylık Net Toplam Kira Bedeli USD	470.910
Yıllık Net Kira Bedeli USD	5.650.922
Gayrimenkul Değeri USD	43.468.629
Gayrimenkul Değeri TL	78.243.532
<b>Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>78.250.000</b>

Tabloda bulunan değer 109 parselin arsa ve üzerindeki yapılaşmalarının bütününün değeridir.

Buna 102 ve 103 parselin arasa değerleri eklenecektir.

<b>PARSEL</b>	<b>NİTELİĞİ</b>	<b>DEĞER TÜRÜ</b>	<b>YAPILAŞMA DEĞERİ (TL)</b>
109	AVM ve arsası	Aras +Yapılaşma Değeri	78.250.000
102	Trafo merkezi	Arsa Değeri	196.249
103	Arsa	Arsa Değeri	168.042
<b>102+ 103 + 109 parsellerdeki ARSA + YAPILAŞMALARIN TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>78.614.291</b>

Gelir yöntem ile de belirlenen değer : ~ **78.615.000- TL** olarak belirlenmiş olup, Son yıl içindeki kur artışının değere etkisi büyük olmuştur. Diğer bir ifade ile Gelir yöntemi değerlemenin kurdaki dakışgalanmaya bağlı olarak sapma payı yüksel olduğundan maliyet yöntemine daha çok itibar edilecektir.

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

Rapor içeriğinde arsa değerleri ve yapılaşma değerleri ayrı ayrı belirlenmiştir.

#### **4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi**

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

#### **4-11 Maliyet Oluşumları Analizi**

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

#### **4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması**

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

#### **4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Bu çalışmada kira değerinden ziyade mülkiyetin Pazar değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Ancak Gelir Yöntemi uygulaması esnasında 109 parselin aylık brüt kira bedeli 506355 USD/Ay olarak belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur.

#### **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 Gayrimenkuller En etkin ve verimli kullanımdadırlar.

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

Arsa ve yapılaşmaların değerleri rapor içinde ayrı ayrı verilmiştir.

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

Bu ayrımı gidilerek analiz çalışması yapılmamıştır.

### **BÖLÜM 5**

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında otelin değeri;  
Maliyet Yöntemi Kullanılarak : 79.112.00.- TL  
Gelir Yöntemi Kullanılarak : 78.615.000.- TL

bulunmuş olup yapılan uzlaştırma sonucunda değer **79.000.000.-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**

Yerine getirilmedik yasal gereklilik bulunmamaktadır. Gerekli izinler alınmıştır.

### **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**

102 ve 103 parsel ile 109 parselin gayrimenkul portföyüne alınmasında izinler ve yasal gereklilikler bakımından sakınca 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**

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü Mevkii 21 adada yüzölçümleri toplamı 22.331,45 m2 olan 102,103 ve 109 parseller ve üzerinde yer alan Alışveriş merkezi ve Arsası ile trafo yeri vasıflı gayrimenkullerin Cari Pazar Değeri Rapor tarihi olan 20.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile tamamının değeri:

**KDV Hariç ; 79.000.000.- TL** (YetmişikimilyonbeşyüzbinTürklirası)  
**KDV Değeri ; 14.220.000.-TL** (OnüçmilyonellibinTürklirası)  
**KDV Dahil Toplam Değer ; 93.220.000.- TL** (SeksenbeşmilyonbeşyüzellibinTürklirası)

**Not: KDV Hariç ; 79.000.000-TL / 1,80-TL = ~ 43.888.888-USD**  
**Sigorta Değeri ; 45.725.000-TL / 1,80-TL = ~ 25.402.777-USD**

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.  
Saygılarımızla,

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



**A. Ozan FİRUZBAY**  
**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





## EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik , uydu görüntüleri...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Vaziyet planı
- Turizm İşletme Belgesi
- Yapı kullanım izin belgesi,
- İmar Planları
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri