

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ

Merkez Mahallesi,

20 pafta 1329 parsel

ÇINARLI BAĞÇE PROJESİ

“13 ADET KONUT VE MARKET BLOĞU”

DEĞERLEME RAPORU



HAZIRLAYAN



ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Tel: +90 (216) 575 70 14 - 44 Faks: +90 (216) 575 61 90

E-posta: ace@acedd.com.tr

www.acedd.com.tr



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2. Rapor Türü	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar	4
Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	4
1.4. Değerleme Tarihi	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri	5
2.2. Müşteri Bilgileri	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	6
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	6
3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler	9
3.3. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	10
3.4. Gayrimenkulün İmar Durumu.....	10
3.5. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)	11
3.6. Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Ünvanı, Adresi	12
4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	13
4.2. Gayrimenkul Piyasaları	13
4.3. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi	15
4.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	16
4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	18
4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar	18
4.7. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	18
4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	19



Tuzla / Çınarlı Bahçe

4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı	19
4.8.2. Değer Standartları (Esasları)	19
4.8.3. Piyasa Değeri	19
4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	19
4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	20
4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı	20
4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı	20
4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması	20
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması.....	26
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	26
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile ilgili Görüş.....	26
6. SONUÇ	27
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	27
6.2. Nihai değer takdiri	27
7. EKLER	27



Tuzla / Çınarlı Bahçe

ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

25.12.2014 / 2014/0003

1.2. Rapor Türü

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ TAPU KAYDINA GÖRE, " 7 BLOK APARTMAN, 1 BLOK KREŞ VE ÇOCUK YUVASI, 1 BLOK DÜKKANLAR BİNASI VE ARSASI" VASIFLI, ÜZERİNDE 9 BLOK HALİNDE 484 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARIN BULUNDUĞU, 20 PAFTA, 1329 PARSEL NO.LU TAŞINMAZIN; İŞ GYO MÜLKİYETİNDE BULUNAN KONUT NİTELİKLİ 13 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VE 7 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MARKET BLOĞUNUN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORUDUR.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

MUSTAFA HACISALİHOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat
SPK LİSANS NO: 400274

MEHMET CEM ÇAKIR

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.
SPK LİSANS NO: 402693

HAKAN MERT DURGUN

Değerleme Uzmanı, Şehir Plancısı.
SPK LİSANS NO: 4023027

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışması 12.12.2014 ve 22.12.2014 tarihleri arasında yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

14/10/2014 Tarih, 2014/47 sayılı sözleşme

1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Portföyünde bulunan ve yukarıda tapu kaydı belirtilen gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No:35 ve Seri:III-48.1 Sayılı Tebliğleri uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri

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

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

2.2. Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Müşteri Adresi	: İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10 – 11 Levent Beşiktaş/İstanbul
Müşteri İletişim Bilgileri	Tel: 0212 325 23 50 Fax: 212 325 23 80
Kuruluş Tarihi	: 06.08.1999
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Büyük Mükellefler V.D. - / 4810137715
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000.-TL
Ödenmiş Sermayesi	680.400.000.-TL
Faaliyet Konusu	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
Portföyünde Yer Alan Bazı Gayrimenkuller	: İş Kuleleri, Kanyon Avm, Taksim Ofis, Çınarlı Bahçe, Ege Perla, Tutom

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parsel no.lu “7 blok apartman, 1 blok kreş ve çocuk yuvası, 1 blok dükkanlar binası ve arsası “ vasıflı, üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olan Çınarlıbahçe Gayrimenkul Projesinde yer alan ve sicil bilgileri rapor içeriğinde belirtilen mülkiyetlerinin tamamı İŞGYO A.Ş.’ne ait 13 adet “konut” nitelikli bağımsız bölümün ve market bloğunda yer alan 7 adet bağımsız bölümün piyasa değerini talep etmiş olup, herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

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

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu

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

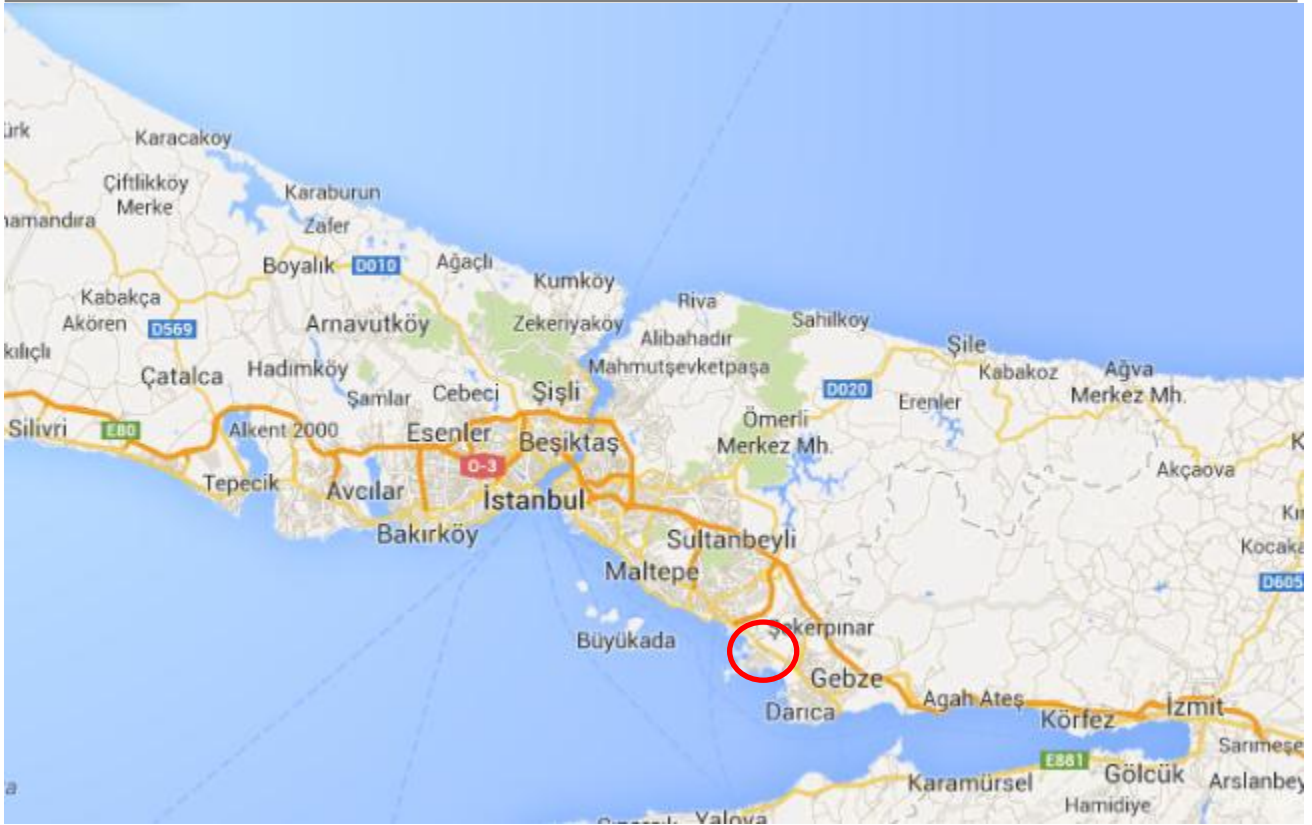
Gayrimenkulün kuzey/kuzey-dogu cephesini teşkil eden Hatboyu Caddesi ile D-100 Devlet Karayolu arasındaki bölge sanayi tesisleri şeklinde, güney ve batı bölgesi orta yoğunlukta 5 katı geçmeyen konut yapıları dokusuna sahiptir. Bölge bazlı planlar ve güncel uygulama imar planı irdelendiğinde bölgede yapılaşma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

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

Gayrimenkulün önemli yer ve ulaşım merkezlerine yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir:

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

Tuzla / Çınarlı Bahçe





3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler

Üzerinde Kat Mülkiyeti kurulu 20 pafta, 1329 parsel no.lu anagayrimenkul'de yer alan değerlendirme konusu Bağımsız Bölümlerin 12.12.2014 tarih 11:20 saati ve 22.12.2014 tarih ve 17:17 saati itibariyle tescil kayıtları aşağıdaki gibidir;

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ M2	VASFI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TARİH	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	HİSSE ORANI	MALİKLER	
20	-	1329	40.983,24	7 BLOK APARTMAN, 1 BLOK KREŞ VE ÇOÇUK YUVASI, 1 BLOK DÜKKANLAR BİNASI VE ARSASI	A	Zemin	15	Konut	134 /	90014	08.04.2014	5319	188	18535	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		A	1	33	Konut	159 /	90014	08.04.2014	5319	188	18553	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		A	1	37	Konut	120 /	90014	08.04.2014	5319	188	18557	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		A	1	41	Konut	159 /	90014	08.04.2014	5319	188	18561	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		A	1	47	Konut	159 /	90014	08.04.2014	5319	188	18567	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		A	2	57	Konut	120 /	90014	08.04.2014	5319	188	18577	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		A	2	67	Konut	159 /	90014	08.04.2014	5319	188	18587	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		A	4	95	Konut	120 /	90014	08.04.2014	5319	189	18615	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		B	Zemin	17	Konut	139 /	90014	08.04.2014	5319	189	18647	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		B	Zemin	18	Konut	159 /	90014	08.04.2014	5319	189	18648	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		B	1	31	Konut	139 /	90014	08.04.2014	5319	189	18661	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		B	2	45	Konut	139 /	90014	08.04.2014	5319	189	18675	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		B	4	73	Konut	139 /	90014	08.04.2014	5319	190	18703	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		Market	Zemin	1	Dükkan	86 /	90014	03.09.2014	12935	193	18998	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		Market	Zemin	2	Dükkan	94 /	90014	03.09.2014	12935	193	18999	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		Market	Zemin	3	Dükkan	86 /	90014	03.09.2014	12935	193	19000	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		Market	1	4	Dükkan	86 /	90014	03.09.2014	12935	193	19001	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		Market	1	5	Dükkan	86 /	90014	03.09.2014	12935	193	19002	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		Market	1	6	Dükkan	86 /	90014	03.09.2014	12935	193	19003	Tam	İŞ GYO A.Ş.
20	-	1329	40.983,24		Market	Zemin+1	7	Market	1022 /	90014	03.09.2014	12935	193	19004	Tam	İŞ GYO A.Ş.



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

Tapu sicil kayıt sistemi üzerinden 12.12.2014 tarih 11:20 saati ve 22.12.2014 tarih ve 17:17 saati itibarıyla alınan kayıtlar üzerinde yapılan incelemede; Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parsel no.lu, "7 BLOK APARTMAN, 1 BLOK KREŞ VE ÇOCUK YUVASI, 1 BLOK DÜKKANLAR BİNASI VE ARSASI" vasıflı, Ana taşınmaz üzerinde projesinde toplam 484 bağımsız bölüm olacak şekilde kat mülkiyeti kurulmuştur.

İnşaata başlanmasıyla satışa arz edilmiş olan bağımsız bölümlerin büyük çoğunluğunun satıldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 20 bağımsız bölümün mülkiyeti ise halen İŞ GYO A.Ş.'ye aittir.

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için müşterek olan, son 3 yıldaki değişiklikler aşağıdaki gibidir;

Tapu kütüğünün Şerhler hanesinde;

28.02.2012 tarih, 2385 yevmiye no.lu, Taşınmazın 141,19 m²lik kısmı üzerinde TEDAŞ Gn. Md. lehine seneliği 1 kuruş bedelle 99 yıllığına kira şerhi ibaresi 24.04.2013 tarih, 6131 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

24.04.2013 tarih, 6130 yevmiye no.lu, Taşınmazın 133,66 m²lik kısmı üzerinde TEDAŞ Gn. Md. lehine seneliği 1 kuruş bedelle 99 yıllığına kira şerhi vardır.

Tapu kütüğünün Beyanlar hanesinde;

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

Yönetim Planı: 17.09.2012

Yönetim Planı Değişikliği: 21.08.2013 tarih 12540 yevmiye

...KM ne Çevrilmiştir. 08.04.2014 tarih 5319 yevmiye

Sadece Market Bloğu 1-2-3-4-5-6-7 no.lu b.b.'ler üzerinde ise;

...KM ne Çevrilmiştir. 03.09.2014 tarih 12935 yevmiye

Kayıtları bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen şerh ve beyan kayıtlarının niteliği itibarıyla taşınmazın GYO portföyünde bulunmaya devam etmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün İmar Durumu

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



İmar plan notlarına göre Hizmet Dönüşüm Alanlarında uygulama aşağıdaki şekildedir :

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

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

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

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

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

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

İmar durumu ile verilen fonksiyon karşısında da gayrimenkulün GYO portföyünde bulunmaya devam etmesinde bir sakınca görülmemektedir.

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

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

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe isimli projenin realize edildiği ve değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı A, B ve market bloğu için aşağıdaki tabloda belirtilen belgelerin alındığı tespit edilmiştir.

BLOK	İLK RUHSAT		İNŞAATA BAŞLAMA TARİHİ	RUHSAT DÜZELTMESİ VE YENİLEME RUHSATLARI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		AÇIKLAMA
	TARİH	SAYI		TARİH	SAYI	TARİH	SAYI	
A BLOK	22.7.2011	504/11	25.7.2011	12.08.2011 27.10.2011 18.07.2013	536/11 734/11 380/13	29.1.2014	48/14	İlk yapı ruhsatı 22.856,19 m2 toplam inşaat alanı için verilmiş olup, bu alan sehven yanlış yazıldığı gerekçesiyle düzeltilmiş ve 20.954,35 m2 toplam inşaat alanlı, 2 Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan A Blok için ruhsat düzeltmesi yapılmıştır. Yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için düzenlenmiştir.
B BLOK	22.7.2011	505/11	25.7.2011	12.08.2011 27.10.2011 18.07.2013	537/11 735/11 381/13	29.1.2014	49/14	İlk yapı ruhsatı 18.050,48 m2 toplam inşaat alanı için verilmiş olup, bu alan sehven yanlış yazıldığı gerekçesiyle düzeltilmiş ve 16.148,63 m2 toplam inşaat alanlı, 2 Bodrum+Zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, IIIB yapı grubunda yer alan B Blok için ruhsat düzeltmesi yapılmıştır. Yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için düzenlenmiştir.
MARKET	22.7.2011	508/11	25.7.2011	27.10.2011 18.7.2013 7.7.2014	740/11 388/13 496/14	11.7.2014	175/14	Yapı Kullanma İzin Belgesi; 756,76 m2 toplam inşaat alanlı, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlı, IIIA yapı grubunda yer alan Market Bloğu için 11.07.2014 tarih 175/14 no ile düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri ve isim değişiklikleri için verilmiştir.

Proje genelinde Kat irtifakına esas 26.07.2011 tarih ve 0201-1 numaralı 2 adet onaylı mimari proje bulunmakta olup, Onaylı projeler ve yapı ruhsatlarına göre ; Yapılar, 7 blok halinde 476 konut, 1 blok halinde 6 dükkan ve 1 market , 1 blok halinde 1 kreş olmak üzere toplam 484 adet bağımsız bölüm ve 90.014,39m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Çınarlıbahçe projesi inşaatı genel itibarıyla ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmış olup, Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı A blok , B blok ve market bloğu dahil tüm bloklar için Yapı Kullanma İzin Belgesi almıştır.

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

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

4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2014 Finansal İstikrar Raporunda;

Son Finansal İstikrar Raporu'nun yayımlandığı 2013 yılı Kasım ayından bu yana, Fed'in para politikasında yaşanan normalleşme süreci gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik sermaye akımlarını olumsuz etkilemeye devam etmiş, söz konusu ülke merkez bankaları finansal piyasalarda istikrarı sağlamak amacıyla para politikalarında sıkılaştırmaya gitmiştir. Bu çerçevede, ülkemize yönelik sermaye akımlarında da zayıflama gözlenmiş, ülkeye özgü belirsizliklerin etkisiyle döviz kurları ve finansal piyasalardaki oynaklık artmıştır. Enflasyon görünümündeki nispi bozulmayı dikkate alan TCMB, 2014 yılı Ocak ayında para politikasında güçlü ve önden yüklemeli bir sıkılaştırmaya gitmiştir.

TCMB'nin temkinli duruşu, tüketici kredilerine yönelik makro ihtiyati tedbirlerin etkili olması, ulusal ekonomiye ilişkin belirsizliklerin nispeten azalması ve uluslararası piyasalardaki risk iştahının bir miktar toparlanması sayesinde finansal istikrara ilişkin endişeler yakın zamanda önemli ölçüde azalmıştır. Nitekim, 2012 yılı son çeyreği ve 2013 yılı ilk çeyreğinde sermaye akımlarının güçlü seyretmesinin etkisiyle finansal istikrara dair riskleri dengelemek amacıyla bir yandan kısa vadeli faiz oranları düşürülürken, diğer yandan döviz rezervlerini artırıcı yonde makro ihtiyati tedbirlere devam edilmiştir. Bu çerçevede kısa vadeli faizler kademeli olarak indirilerek küresel faiz oranları ile daha uyumlu hale getirilmiştir.

Ülkemizdeki finans dışı kesimin varlık ve yükümlülükleri, finansal istikrarın görünümüne olumlu katkı yapacak şekilde gelişmektedir. Faizlerin düşük seviyelere gerilemesi ve kredi vadelerinin uzaması ile geçtiğimiz yıllarda artan hanehalkı borçluluğu, alınan makro-ihtiyati tedbirlerin de katkısıyla yakın zamanda daha makul bir eğilim izlemeye başlamıştır. Bu çerçevede özellikle bireysel kredi kartları ve taşıt kredilerindeki yavaşlama dikkat çekmektedir.

Reel sektör yükümlülüklerinde Türk lirasındaki değer kaybına bağlı artış yaşanmış olsa da, gerek TL gerekse YP firma kredilerinin yıllık artış oranları sürdürülebilirlik açısından makul düzeylere ulaşmıştır. Yurt dışı finansal yükümlülüklerin yurt içi yükümlülüklerle kıyasla sınırlı miktarda olması, uzun vadeli yapısı ve olumlu dış borç yenileme oranı reel sektörün finansal görünümünü güçlendirmektedir.

2013 yılının ikinci yarısında finansal piyasalarda yaşanan dalgalanmanın son dönemde azalması ve 2014 yılının ikinci çeyreğinin başından itibaren kur ve faiz oranlarının yeniden gerilemeye başlaması da kredi riski görünümüne olumlu katkı yapmaktadır.

Bireysel kredi skoru ve bireysel borçluluk endeksi incelendiğinde bireylerin mali yükümlülüklerini karşılamakta önemli sorunlar yaşamadıkları görülmektedir. Bireylerin kredi yükümlülüklerini yerine getirme performanslarını öngörmek amacıyla kullanılan bireysel kredi skorunda 2013 yılının ikinci çeyreğinde görülmeye başlanan iyileşme ilerleyen dönemlerde de sürmüştür. Bireysel borçluluk endeksinde önceki dönemlerde ödeme gücü belirtisi göstermeyen ancak ödeme gücünü aşan bir borç yükü altına girme eğiliminde olan kişiler analiz edilmektedir.

Bireysel borçluluk endeksi incelendiğinde, en düşük dört risk grubunda yer alan bireylerin risk yüzdeleri toplamında 2013 yılı Eylül ayına kıyasla önemli bir değişim görülmemekte olup, olumlu görünüm korunmaktadır.

4.2. Gayrimenkul Piyasaları

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

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

Yapı İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı¹

Yıllar	Ruhsat izni verilen alan miktarı (m2)
2009	100 726 544
2010	176 429 366
2011	123 665 521
2012	158 209 271
2013	175 159 081
2014 (Eylül Sonu)*	173 126 100

Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı²

Yıllar	İskan izni verilen alan miktarı (m2)
2009	94 567 729
2010	85 281 468
2011	105 650 512
2012	106 746 058
2013	137 402 564
2014 (Eylül Sonu)*	112 266 889

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

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621
2013	-	-	1.157.190
2014 (Ekim Sonu)*	-	-	926.932

Global ekonomideki daralmayla birlikte 2014 yılının Ekim ayı sonundaki konut satış rakamları baz alındığında 2013 yılı genel satış toplamının altında kalabileceği ancak son 5 yıllık süreç irdelendiğinde genel itibarıyla istikrarın devam ettiği, büyük bir olumsuzluğun bulunmadığı ve gayrimenkul piyasasında inşaat sektörünün olumlu yönde yükselişini sürdüreceği tahmin edilmektedir.

¹ TÜİK Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

² TÜİK Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

³ TÜİK İllere ve Yıllara göre Konut Satışları İstatistiği

4.3. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi

İSTANBUL İLİ

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

2013 Yılı verilerine göre Nüfusu 14.160.467 e ulaşan İl, yine aynı yıl verileri ile 76.667.864 olan ülke nüfusunun %18,46 sını ve yine ülke iş gücünün %18 ini barındırmaktadır. TÜİK tarafından, İstanbul İli diğer şehirlere göre en yüksek hızda göç alan Kent olarak açıklanmaktadır.

Doğal ve tarihi güzellikleri, sanayi ve ticaret merkezi olması özellikleri yanında Uluslararası Finans Merkezi olma yolunda her türlü teknik altyapı eksikliklerini hızla tamamlamaktadır. Nüfusu sürekli artan İstanbul İli çevresinde bulunan illerle etkileşim içerisinde. Büyükşehir statüsü kapsamında yönetilmekte olan İl idari taksimata göre 39 ilçeye ayrılmıştır.

TUZLA İLÇESİ

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

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

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

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

ULAŞIM

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

JEOLOJİ

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

EKONOMİK YAPI

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

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

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

4.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A ,B bloklar parselin kuzeyinde market bloğu ise doğusunda yer almakta olup,

A Blok ; 2 adet blok şeklinde 2 Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat ve 110 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 8 adet girişi bulunan A Bloğa girişlerden 4 tanesi 1.Bodrum kattan ve güney batı yönden 4 tanesi kuzey doğu yönden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Yapının 2. Bodrum katında otopark, teknik hacimler, sığınak ve depolar, 1.Bodrum katında; depolar, teknik hacimler, 10 adet daire, zemin ve normal katların herbirinde 20 adet daire yer almaktadır.

B Blok ; Tek blok şeklinde 2 Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat ve 84 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 4 adet girişi bulunan B Bloğa girişlerden 2 tanesi 1.Bodrum kattan ve güney doğu yönden 2 tanesi ise kuzey batı yönden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Yapının 2. Bodrum katında otopark, teknik hacimler, sığınak ve depolar, 1.Bodrum katında; 14 adet daire, zemin ve normal katların herbirinde 14 adet daire yer almaktadır.

Bina girişi şifre sistemli alüminyum doğrama kapı, Bina ortak alanları, blok kat koridorlarında, girişlerde ve merdivenlerde; zemin granit döşeme, duvarlarda sıva+su bazlı boya ile tavanlarda spot aydınlatma bulunmaktadır. Her blokta kone asansör ve dairelerde blok giriş kapılarıyla iletişim amaçlı, kapı otomatliğini kumanda eden görüntülü interkom sistemi bulunmaktadır. Daire giriş kapıları çelik, salon ve odalarda zemin lamine ahşap parke, duvarlar alçı sıva üzeri su bazlı boya, banyolarda zemin su yalıtımlı seramik, duvarlar neme dayanıklı alçı karton üzeri seramik, açık mutfaklarda Franke paslanmaz çelik eviye, paslanmaz çelik ankastre fırın, ankastre ocak, davlumbaz ve yarı ankastre bulaşık makinası bulunmaktadır. Salon ve yatak odalarındaki doğramalar yere kadar cam, balkon cephelerindeki doğramalar kayar kapı şeklindedir. Site genelinde ısınma ısıpayı ölçer sistemli doğalgazdır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tipi, brüt alanları ve cepheleri şu şekildedir;

BLOK	KAT NO	B.BÖL. NO	NİTELİĞİ	BRÜT İNŞAAT ALANI (m2)	DAİRE TİPİ	CEPHE
A	Zemin	15	Konut	64,17	Z-1+1 B	Arka/Kuzey-Doğu
A	1	33	Konut	93,9	2+1 B	Arka/Kuzey-Doğu
A	1	37	Konut	70,7	1+1 B	Arka/Kuzey-Doğu
A	1	41	Konut	93,9	2+1 B	Arka/Kuzey-Doğu
A	1	47	Konut	93,9	2+1 B	Arka/Kuzey-Doğu
A	2	57	Konut	70,7	1+1 B	Arka/Kuzey-Doğu
A	2	67	Konut	93,9	2+1 B	Arka/Kuzey-Doğu
A	4	95	Konut	70,7	1+1 B	Arka/Kuzey-Doğu
B	Zemin	17	Konut	84,31	1+1,5	Arka/Kuzey-Batı
B	Zemin	18	Konut	93,9	2+1 B	Arka/Kuzey-Batı
B	1	31	Konut	84,31	1+1,5	Arka/Kuzey-Batı
B	2	45	Konut	84,31	1+1,5	Arka/Kuzey-Batı
B	4	73	Konut	84,31	1+1,5	Arka/Kuzey-Batı

Market Bloğu; Zemin ve 1 normal katlı olmak üzere toplam 2 katlı, 756,76m² inşaat alanlı ve 7 bağımsız bölümlü yapıdır. Yapının Zemin katında 1,2 ve 3 no.lu dükkanlarla 7 no.lu markete ait alan, normal katında ise 4,5,6 no.lu dükkanlar ve 7 no.lu market yer almaktadır. 1,2,3,4,5 ve 6 no.lu dükkanlar parsel içersine cephele şekilde olup 7 no.lu marketin Hatboyu Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Blok Çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli olup, dış kaplaması kısmen dekoratif ahşap kısmen cam şeklindedir. Dükkan giriş kapıları camlı alüminyum doğrama, duvarlar alçıpan duvar üzeri saten alçı ve boya, zeminler şap halindedir. Ortak alanlarda zemin yapay taş kaplama, merdiven korkulukları demir malzemedir. Market bloğuna hem site içinden hem de Hatboyu Caddesinden giriş sağlanmıştır.

BLOK	KAT NO	B.BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET İNŞAAT ALANI (m2)	BRÜT İNŞAAT ALANI (m2)
MARKET	Zemin	1	Dükkan	22,8	25
MARKET	Zemin	2	Dükkan	23,2	25
MARKET	Zemin	3	Dükkan	22,6	25
MARKET	1	4	Dükkan	22,8	25
MARKET	1	5	Dükkan	23,2	25
MARKET	2	6	Dükkan	22,6	25
MARKET	Zemin+1	7	Market	253,8	280

DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- 1.Derece deprem bölgesinde bulunması,

Değerlemede olumlu faktörler;

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

4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4.7. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

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

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

4.8.2. Değer Standartları (Esasları)

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

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

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

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

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

4.8.3. Piyasa Değeri

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

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

4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarıyla değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması



gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır

4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

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

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

4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılması uygun görülmüştür.

4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması

Değerleme konusu mülklere yakın çevreden elde edilen "Daire" niteliğindeki mülklerin satış değerleri; bölgedeki emlak müşavirleri ile müzakere edilmiş, yapılan görüş alışverişi sonucu nihai birim satış değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

PROJE EMSALLERİ

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

TUZLA MODERN PROJESİ

Evliya Çelebi Mahallesi, Şinasi Dural Caddesi üzerinde inşaatı devam eden ve yakın konumda bulunan projenin yapı kalitesi, site içi donatıları ve konumu bakımından değerlendirme konusu mülke benzer olduğu tespit edilmiştir. Konut Birim Satış değerlerinin ortalama **3.800.-TL/m²** olduğu görülmüştür.



CORDELLA TUZLA

Yayla Mahallesi Cengiz Topel Cad. üzerinde inşaatı devam eden ve yakın konumda bulunan projenin yapı kalitesi site içi donatıları ve konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazla benzer olduğu tespit edilmiştir. Proje teslimi 2015 yılıdır. 1+1 daireler 200 bin TL ile 243 bin TL - 2+1 daireler 295 bin TL ile 380 bin TL-3+1 daireler 400 bin TL ile 470 bin Türk Lirası arasında satışa sunulduğu ve konut birim m² satış değerinin ortalama **3.700.-TL/m²** olduğu bilgisi alınmıştır.



DEMİRLER İNŞAAT VİVATERRA PROJESİ

Evliya Çelebi Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi üzerinde, yakın konumda bulunan projenin yapı kalitesi, site içi donatıları ve konumu bakımından değerlendirme konusu mülkle göre dezavantajlı olduğu tespit edilmiştir. Konut birim Satış değerlerinin ortalama **3.600.-TL/m²** olduğu görülmüştür.



TUZLA DENCİTY KONUTLARI

İlk etabının inşası tamamlanmış 2. Etap inşası başlamak üzere olan DENCİTY Tuzla projesi tuzla ilçe merkezine yakın konumdadır. Yapı kalitesi, site içi donatılar ve konum bakımından değerlendirme konusu mülklere göre dezavantajlıdır. Konut birim satış değerlerinin ortalama **3.550.-TL/m²** olduğu görülmüştür.



TUZLA CASAMİA KONUTLARI

Evliya Çelebi Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi üzerinde inşaatı tamamlanan projenin yapı kalitesi, site içi donatıları ve konumu bakımından değerlendirme konusu mülke benzer olduğu tespit edilmiştir. Projede yer alan konutların birim m2 satış değerinin ortalama **3.600.-TL/m2** olduğu bilgisi alınmıştır.

**DIĞER EMSALLER**

Emsal-1 Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Çınarlıbahçe Tuzla projesi içerisinde yer alan 1.kat (Arka cephe) 2+1 B tipi 94 m2 daire 412.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : **4.382.-TL/m2**)

Remax Joy-Ebru Aslan (0505 229 51 50)

Emsal-2 Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Çınarlıbahçe Tuzla projesi içerisinde yer alan 4.kat (Arka cephe) 1+1 A tipi 64 m2 daire 290.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : **4.531.-TL/m2**)

Remax Joy-Ebru Aslan (0505 229 51 50)

Emsal-3 Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Çınarlıbahçe Tuzla projesi içerisinde yer alan 3.kat (Arka cephe) 2+1 B tipi 94 m2 daire 400.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : **4.255.-TL/m2**)

Remax Mega-Elif Yurtseven (0532 762 88 89)

Emsal-4 Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Çınarlıbahçe Tuzla projesi içerisinde yer alan bahçe katı (arka cephe) Z-1+1B tipi 64 m2 daire 255.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : **3.984.-TL/m2**)

Ful Gayrimenkul (0216 325 74 94)

Emsal-5 Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Çınarlıbahçe Tuzla projesi içerisinde yer alan 1.kat (Arka cephe) 2+1 B tipi 94 m2 daire 370.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : **3.936.-TL/m2**)

Remax On-Beki Hason (0532 425 66 65)

Piyasa Yaklaşımının Uygulanması

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

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

Yapılan mukayeseler sonucunda ;

Tuzla / Çınarlı Bahçe

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin İŞGYO-Mesa İnşaat ortaklığında inşa edilmiş olan Tuzla Bölgesinin en prestijli projelerinden birinde yer alması ayrıca değerlendirme konusu gayrimenkullerin inşaat kalitesi ve prestiji de göz önünde tutularak birim satış değerleri takdir edilmiştir.

Yapılan mukayeseler sonucunda rapora konu meskenler için ortalama **~3.750-TL/m2** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

BLOK	KAT NO	B.BÖL. NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	PIYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
A	Zemin	15	64,17	4.050	259.888,50	260.000,00
A	1	33	93,9	3.725	349.777,50	350.000,00
A	1	37	70,7	3.800	268.660,00	270.000,00
A	1	41	93,9	3.725	349.777,50	350.000,00
A	1	47	93,9	3.725	349.777,50	350.000,00
A	2	57	70,7	3.825	270.427,50	270.000,00
A	2	67	93,9	3.775	354.472,50	355.000,00
A	4	95	70,7	3.800	268.660,00	270.000,00
B	Zemin	17	84,31	3.675	309.839,25	310.000,00
B	Zemin	18	93,9	3.625	340.387,50	340.000,00
B	1	31	84,31	3.625	305.623,75	305.000,00
B	2	45	84,31	3.625	305.623,75	305.000,00
B	4	73	84,31	3.625	305.623,75	305.000,00
TOPLAM					4.038.539,00	4.040.000,00

DÜKKAN EMSALLERİ

• Tuzla merkezinde Çiçekçiler Caddesi'ne cepheli binanın Zemin katında yer alan 230 m2 alanlı (+100m2 depolu) dükkan 1.100.000.-TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış değeri-4.780.-TL/m2)**

Öztürk Emlak 0532 513 32 20

• Tuzla merkezinde İstasyon Caddesi'ne cepheli binanın Zemin katında yer alan 90 m2 alanlı (+70m2 depolu) dükkan 380.000.-TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış değeri-4.222-TL/m2)**

Yavuz Akçadağ 0530 558 59 09

• Tuzla merkezinde Vatan Caddesi'ne cepheli binanın Zemin katında yer alan 200 m2 giriş +100m2 asma kat alanlı olmak üzere 300m2 alanlı (+90m2 depolu) dükkan 1.350.000.-TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış değeri-4.500.-TL/m2)**

İsmail Ardalı 0533 243 80 80

• Tuzla merkezinde Ali İhsan Paşa Caddesi'ne cepheli SGK Müdürlüğü bitişiğinde binanın Zemin katında yer alan 320 m2 alanlı (+150m2 depolu) dükkan 1.500.000.-TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış değeri-4.685-TL/m2)**

Özsoy Emlak 0544 421 52 52



Tuzla / Çınarlı Bahçe

- Tuzla merkezinde Fevzi Çakmak Caddesi'ne cepheli binanın Zemin katında yer alan 100 m2 alanlı dükkan 590.000.-TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış değeri-5.900.-TL/m2)**

Çetin Karaca 0507 073 00 71

- Tuzla merkezinde İstasyon Caddesi'ne cepheli binanın Zemin katında yer alan 70 m2 alanlı (+30m2 depolu) dükkan 320.000.-TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış değeri-4.570.-TL/m2)**

Reality World 0532 494 83 14

- Tuzla merkezinde Hatboyu Caddesi'ne yakın konumlu binanın Zemin katında yer alan 190 m2 alanlı dükkan 1.350.000.-TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış değeri-7.100.-TL/m2)**

Reality World 0532 494 83 14

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

Bölgede yer alan dükkanların satış ve kiralama değerleri, konum, büyüklük, deposunun olması, geometri, cephe ve derinlik gibi bir çok faktöre bağlı olarak değişmektedir.

Yapılan mukayeseler sonucunda ;

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin İŞGYO-Mesa İnşaat ortaklığında inşa edilmiş olan Tuzla Bölgesinin en prestijli projelerinden birinde yer alması ve Çınarlıbahçe projesinde yer alan konut fiyatlarının da bölge ortalamasının oldukça üzerinde olduğu ayrıca değerlendirme konusu gayrimenkullerin inşaat kalitesi ve prestiji de göz önünde tutularak birim satış değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan brüt yaklaşık 25m2 olan dükkanlar için kullanım alanlarının emsallere göre küçük olması göz önünde tutularak **6.500.-TL/m2** birim değer uygun görülmüş olup, 280 m2 alanlı 2 katlı 7 no.lu market için; Yapı alanının görece büyük olması, bağımsız bölümün kendi içerisinde zemin ve normal katı bağlayan merdiven alanının olmayışı, bölgedeki ticari faaliyetlerin düşük, hitap ettiği kitlenin ise çoğunlukla site sakinleri olması ve bölgede ticari potansiyelin gelişmemesine dayalı olarak yüksek maliyetli kiralama yapılmadığı gibi durumlar göz önünde tutularak **4.550.-TL/m2** birim değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen birim kira ve satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BRÜT ALAN(M2)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ(TL)	DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
MARKET	1	25	6.500,00	162.500,00	162.000,00
	2	25	6.500,00	162.500,00	162.000,00
	3	25	6.500,00	162.500,00	162.000,00
	4	25	6.500,00	162.500,00	162.000,00
	5	25	6.500,00	162.500,00	162.000,00
	6	25	6.500,00	162.500,00	162.000,00
	7	280	4.550,00	1.274.000,00	1.274.000,00
TOPLAM		430			2.246.000,00



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması

Bölgenin gayrimenkul piyasası incelenmiş, benzer nitelikteki mülkler araştırılarak, değerlemede Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış ve değer takdirinde bulunulmuştur.

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde 20 pafta 1329 parsel no.lu taşınmazın üzerinde mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, 13 adet "Konut" nitelikli taşınmazın ve 7 bağımsız bölümlü market bloğunun İmar durumu, proje ve yapı ruhsatına uygun inşa edilerek Yapı Kullanma İzin Belgesi aldığı görülmüş olup hukuki açıdan olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile ilgili görüş

Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde 20 pafta 1329 parsel no.lu taşınmaz üzerinde mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, 13 adet "Konut" nitelikli taşınmazın 7 bağımsız bölümlü market bloğunun imar durumu, proje ve yapı ruhsatına uygun yapılmış olması projeye uygun şekilde kat mülkiyetinin kurulu olması, mülkiyetin üzerinde tasarrufu engelleyecek herhangi bir takyidatın bulunmaması tespit edildiğinden değerlendirme konusu mülklerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmaya devam etmesinde herhangi bir sakınca görülmemektedir.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

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

6.2. Nihai değer takdiri

BLOK	B.BÖL. NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m2)	TİPİ	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	KDV ORANI (%)	KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL DEĞERİ (TL)
A	15	64,17	Z-1+1 B	41.710,50	1%	260.000,00	262.600,00
A	33	93,9	2+1 B	61.035,00	1%	350.000,00	353.500,00
A	37	70,7	1+1 B	45.955,00	1%	270.000,00	272.700,00
A	41	93,9	2+1 B	61.035,00	1%	350.000,00	353.500,00
A	47	93,9	2+1 B	61.035,00	1%	350.000,00	353.500,00
A	57	70,7	1+1 B	45.955,00	1%	270.000,00	272.700,00
A	67	93,9	2+1 B	61.035,00	1%	355.000,00	358.550,00
A	95	70,7	1+1 B	45.955,00	1%	270.000,00	272.700,00
B	17	84,31	1+1,5	54.801,50	1%	310.000,00	313.100,00
B	18	93,9	2+1 B	61.035,00	1%	340.000,00	343.400,00
B	31	84,31	1+1,5	54.801,50	1%	305.000,00	308.050,00
B	45	84,31	1+1,5	54.801,50	1%	305.000,00	308.050,00
B	73	84,31	1+1,5	54.801,50	1%	305.000,00	308.050,00
MARKET	1	25	DÜKKAN	16.250,00	18%	162.000,00	191.160,00
MARKET	2	25	DÜKKAN	16.250,00	18%	162.000,00	191.160,00
MARKET	3	25	DÜKKAN	16.250,00	18%	162.000,00	191.160,00
MARKET	4	25	DÜKKAN	16.250,00	18%	162.000,00	191.160,00
MARKET	5	25	DÜKKAN	16.250,00	18%	162.000,00	191.160,00
MARKET	6	25	DÜKKAN	16.250,00	18%	162.000,00	191.160,00
MARKET	7	280	MARKET	182.000,00	18%	1.274.000,00	1.503.320,00
TOPLAM						6.286.000,00	6.730.680,00

<p>Raporu Hazırlayan Hakan Mert Durgun SPK LİSANS NO: 403027</p> 	<p>Mehmet Cem Çakır Harita Mühendisi SPK LİSANS NO: 402693</p> 	<p>Mustafa Hacısalıhoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO:400274</p> 
--	--	--

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

7. EKLER

- Tapu Tescil Belgeleri
- İmar Planı Örneği
- Proje ve Ruhsat Fotoğrafları
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Spk Lisans Belgesi Örnekleri
- Spk Tescil Belgesi