



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL- ESENYURT – GÜZELYURT
24D-4B PAFTA, 21 ADA, 110 PARSEL
DEĞERLEMESİ

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 / -
Değerleme Konusu	İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselin değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Güzelyurt Mahallesi E5 Karayolu kenarı, Real Market yanı Esenyurt/ İSTANBUL
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 14.12.2012, Rapor Tarihi: 25.12.2012 Rapor No: Öİ 274
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.09.2012 – Öİ 274

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı Arsa vasıflı gayrimenkulün Cari Kira 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.

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı Arsa vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş olup, rapor tarihi olan 25.12.2012 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile parselin tamamının :

TL Bazlı

KDV Hariç Pazar Değeri : 92.000.000.- TL

KDV Dahil Pazar Değeri : 108.560.000.-TL

USD Bazlı

KDV Hariç Pazar Değeri : 51.100.000-USD

KDV Dahil Pazar Değeri : 60.180.000-USD

Sigorta Değeri : Arsa olduğu için belirlenmemiştir.

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve Őahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler geręek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü Őahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuğlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koŐullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliŐtirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karŐı önyargımız olmadığı gibi, bu kiŐilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliŐtirdięimiz analizler, fikirler ve sonuğları önceden saptanmıŐ sonuğların geliŐtirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmıŐ bir değer veya değerin müşteriinin amağlarını gözeten yönünün geliŐtirilip 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU

Ali Ozan FİRUBAY

Deniz ARSLAN

S.Selda AKAY

Gökhan ÇEBİ

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün 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 Raporu Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklere 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 25.12.2012 tarihinde Öİ274 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

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

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

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

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 14.12.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 25.12.2012 '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 aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

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 tutardır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 25.12.2012 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması'nın 27.09.2012 tarihli talebi ve şirketimiz ile yaptığı 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 ili, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı, yüzölçümü 62.343,69 m2 olan Arsa vasıflı gayrimenkulün 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:

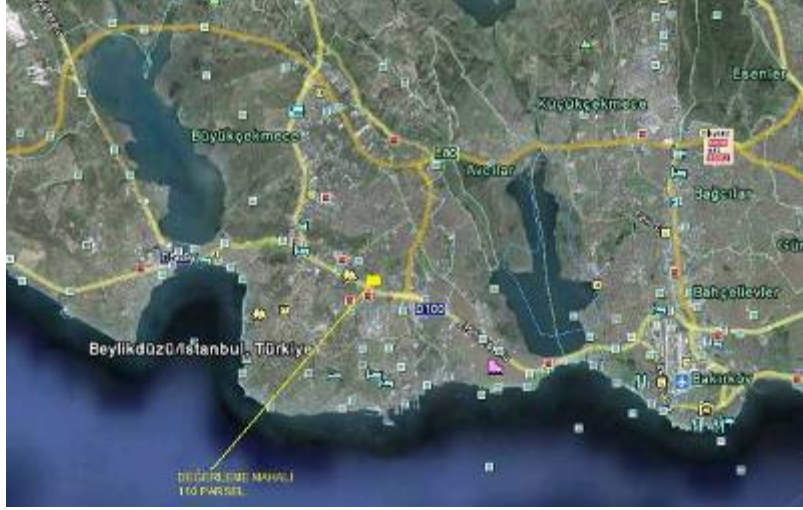
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Gayrimenkuller İstanbul ili, Avrupa yakası, Esenyurt ilçesi, Güzelyurt Mahallesinde yer almaktadır. E5 (D100) Karayolu'na cepheli konumda olan parsellerin bitişiğinde Bahause, Real market, yakınında Media Markt, Carrefoursa, Karşısında Beylikdüzü Migros, Koçbank Beylikdüzü Şubesi, Skyport Ticaret ve İş 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. Bölgenin ulaşımı için önem arz eden metrobüs hattı çalışmaya başlamıştır.

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



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

TANIMLAMA	GAYRİMENKUL BİLGİLERİ
İL	İSTANBUL
İLÇE	ESENYURT
MAHALLESİ	GÜZELYURT
PAFTA	24D-4B
ADA	21
PARSEL	110
YÜZÖLÇÜM (m2)	62.343,69
NİTELİĞİ	ARSA
HİSSESİ	Tam

CİLT/SAHİFE NO	4/375
TAPU TARİHİ	19.06.2009
MÜLKİYET SAHİBİ	İş GYO

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

Değerleme konusu parselin tapusu ekte sunulmuştur. Gayrimenkul Büyükçekmece İlçesi,Yakuplu Köyü idari sınırlarında iken yapılan düzenleme ile Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi sınırları içine alınmıştır.

Değerleme konusu 110 nolu parselin projesi Esenyurt Belediyede incelenmiş olup, elde edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Yakuplu İlk Kademe Belediye Meclisinin 01.04.2008 gün ve 2008/2413 sayılı kararı ile kabul edilerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisine sunulan Yakuplu 21 ada, 101,105,106,107 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı tadilat teklifi ve ekleri İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2008 gün ve 2413 sayılı kararı ile aynen uygun görülerek onaylanmıştır.
- Bu karar göre parseller tevhit edilerek 109 ve 110 parsel olarak dönüştürülmüş ve yapılaşma şartları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.
 - 1- E : 1,60, Ticaret + Hizmet Lejandında
 - 2- Hmax : Serbest ,
 - 3- Ön bahçe çekme mesafesi : 5 m,
 - 4- Deprem yönetmeliğine uyulacaktır,
 - 5- Otopark yönetmeliğine uyulacaktır,
 - 6- Yapı sıfır kotu 126,50 kotu olup belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır,
 - 7- Tabii zemin altında ve üstünde yapılacak otopark alanları emsal harici olup yol ve bina bağlantısı kurulmak şartıyla bina çekme mesafeleri içerisinde yer alabilir. Otoparkların zemin altı ve üstü yerleşimi ve kat adetleri avan projeye göre belirlenecektir,
 - 8- Zeminin sondaja dayalı keoteknik etütlerinden çıkan bulgulara kesinlikle uyulacaktır,
 - 9- KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır,
 - 10- TAKS bina yaklaşım sınırları dikkate alınarak yerleşim ve avan proje aşamasında belirlenecektir,
 - 11-Blok ebatları serbesttir,
 - 12-Bir parsel üzerinde birden fazla blok yapılabilir,
 - 13-Onama sınırları içindeki parsellerde yapılacak blokların yan ve arka komşu mesafeleri sıfır olabilir,
 - 14- Bu alanda;
 - a- Hizmet sektörüne ait bürolar,
 - b- Eğitim ve sağlık birimleri,

- c- Gazino ve lokantalar,
- d- Sinema ve tiyatrolar,
- e- Kültürel ve sosyal tesisler,
- f- Açık ve kapalı spor alanları,
- g- Yönetim ile ilgili birimler,
- h- Bankalar,
- i- Konaklama tesisleri,
- j- Ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir .

15-Bodrum katlardan en az bir tanesi ön bahçe hariç yan ve arka komşu parsel sınırlarına kadar olmak üzere kapalı otopark alanı olarak düzenlenecektir,

16-Brüt yapı emsalinin %10'u kadar istenirse konut kullanımı yapılabilir,

17-Teknik altyapı (yol) alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz,
2008/10029 - 13 – 1,

18-Temel mühendislik ve geoteknik etütler doğrultusunda inşaat uygulaması yapılacaktır,

19 - Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar yasası ve yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır,

şeklindedir.

- 110 parsel üzerinde bu imar şartlarında AVM inşası kararı alınarak Yakuplu Belediyesine müracaat edilmiş ve sunulan proje 06.03.2009 tarihinde onay görmüştür.
- Yapı ruhsatları ise Esenyurt Belediyesince verilmiştir. Ruhsatların dökümü aşağıdadır.

Emsal hesabına göre alanlar;

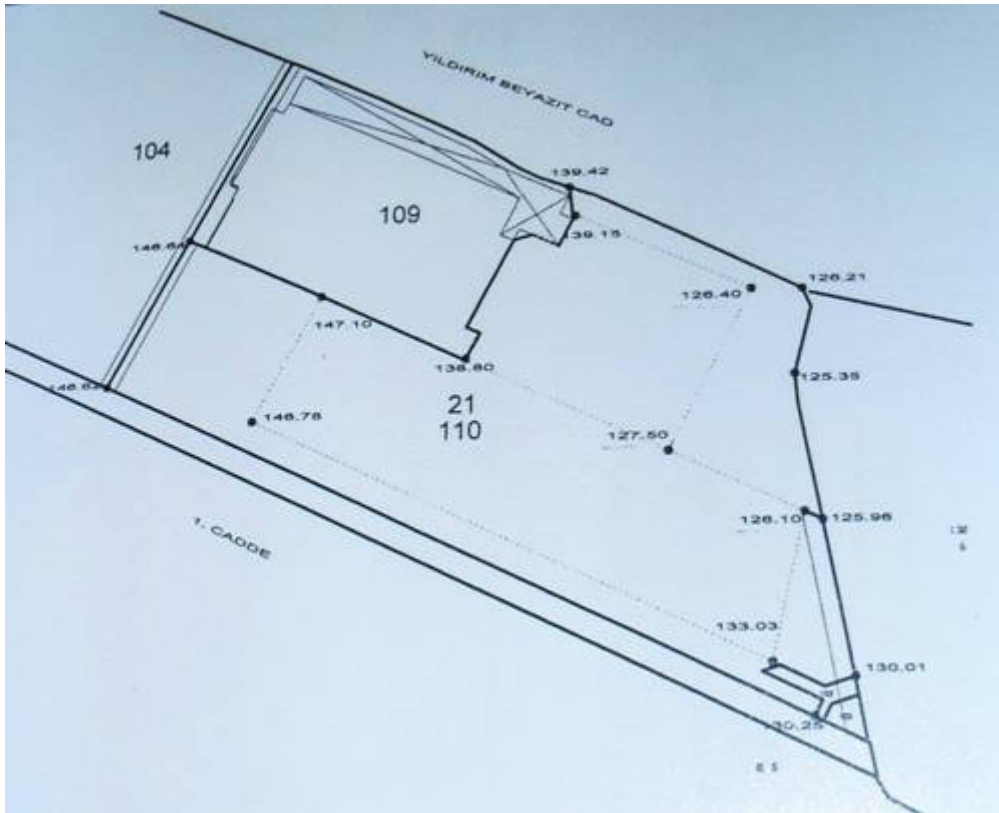
BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI	EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI
A BLOK	115.325	90.260
B BLOK	84.326	8.665
TOPLAM	199.651*	98.925

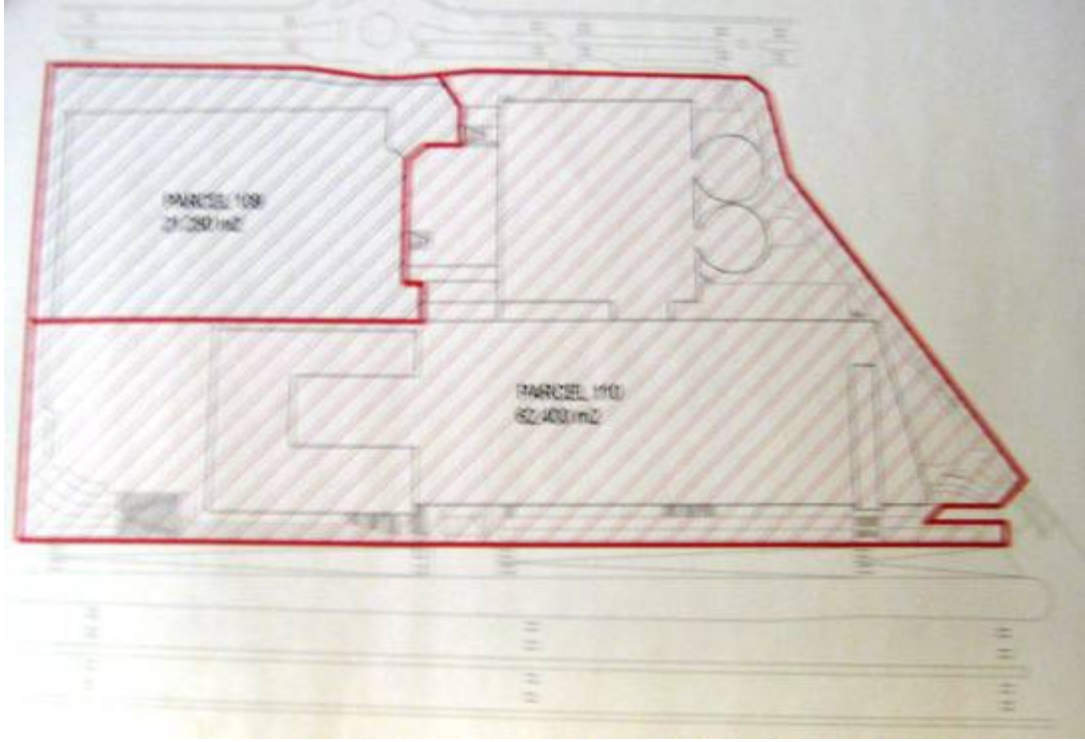
*İstinat Duvarı Hariç Alandır.

Ruhsatlara göre Alanlar;

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	KULLANMA AMACI	YAPILAŞMA TÜRÜ	BAĞIMSIZ BÖLÜM		YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI
					SAYISI	ALANI				
A BLOK	06.03.2009	2009/33427	AVM	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	200	90.259,97	0	6	6	5A
				ORTAK KULLANIM ALANI	1	25.065,53				
B BLOK	06.03.2009	2009/33427	AVM	MAĞAZA	1	3.719,17	1	6	7	3A
				OTOPARK	1	80.607,49				
	21.01.2010	2010/119	AVM	İSTİNAT DUVARI	1	7.620,00	1	0	0	2A
TOPLAM ALAN						207.272,16	1	6	7	ÇEŞİTLİ

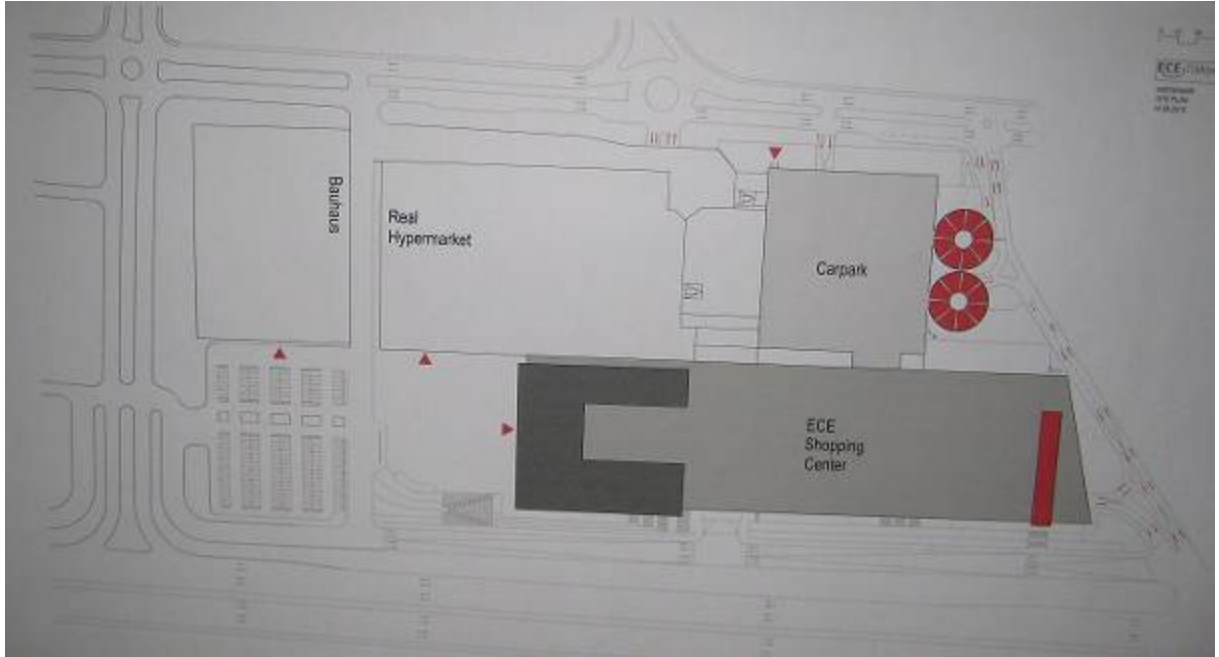
Parselleri aplikasyon krokisi ve genel vaziyet planı aşağıda verilmiştir.





Proje Bilgileri :

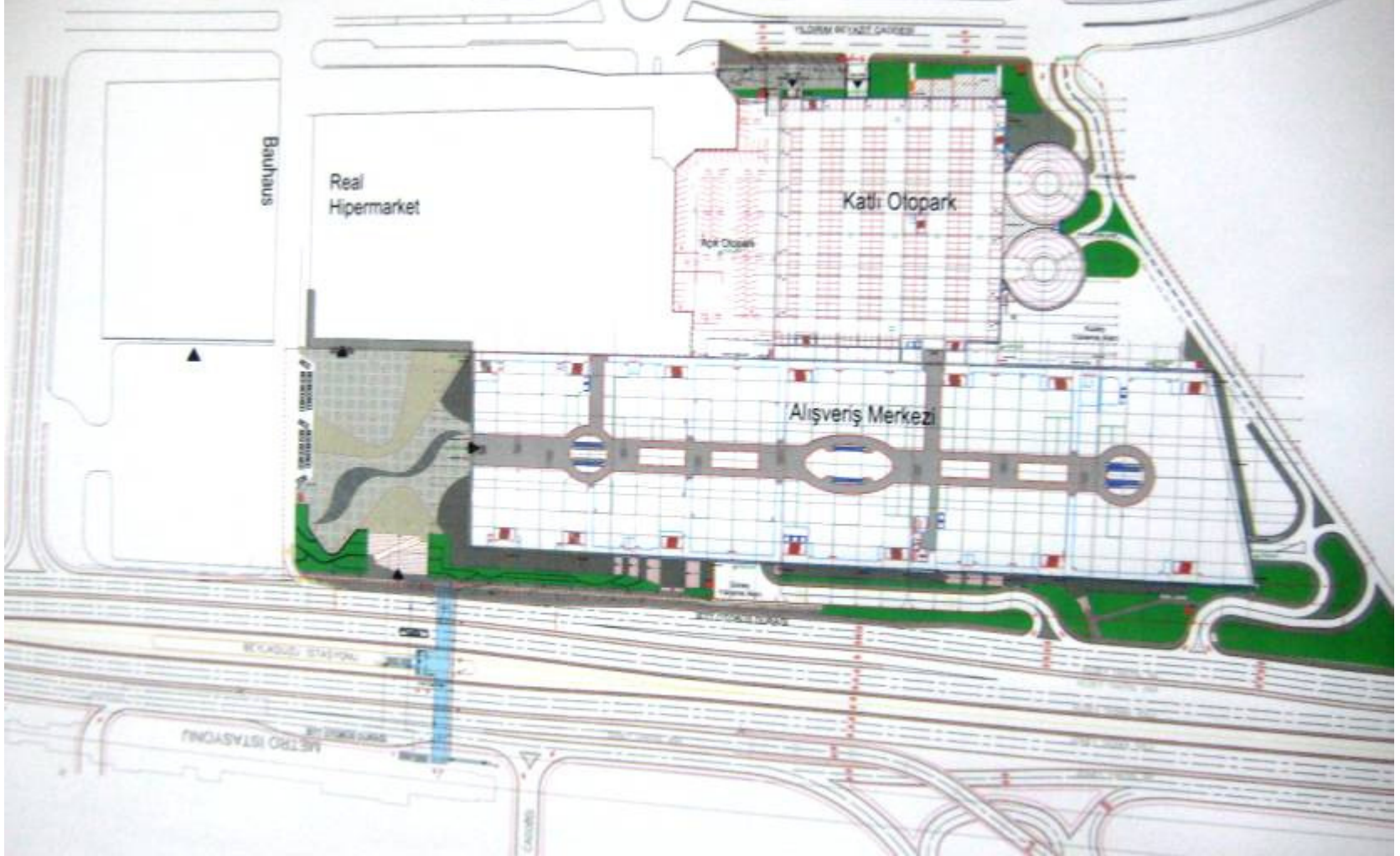
- Parselin alanı 62.343,69 m2,
- Toplam kapalı alan yapılaşma; 207.272,16 m2, (İstinat Duvarları dahil)
- Toplam kat 1+6 = 7 Kat,
- Vaziyet Planı aşağıdadır.

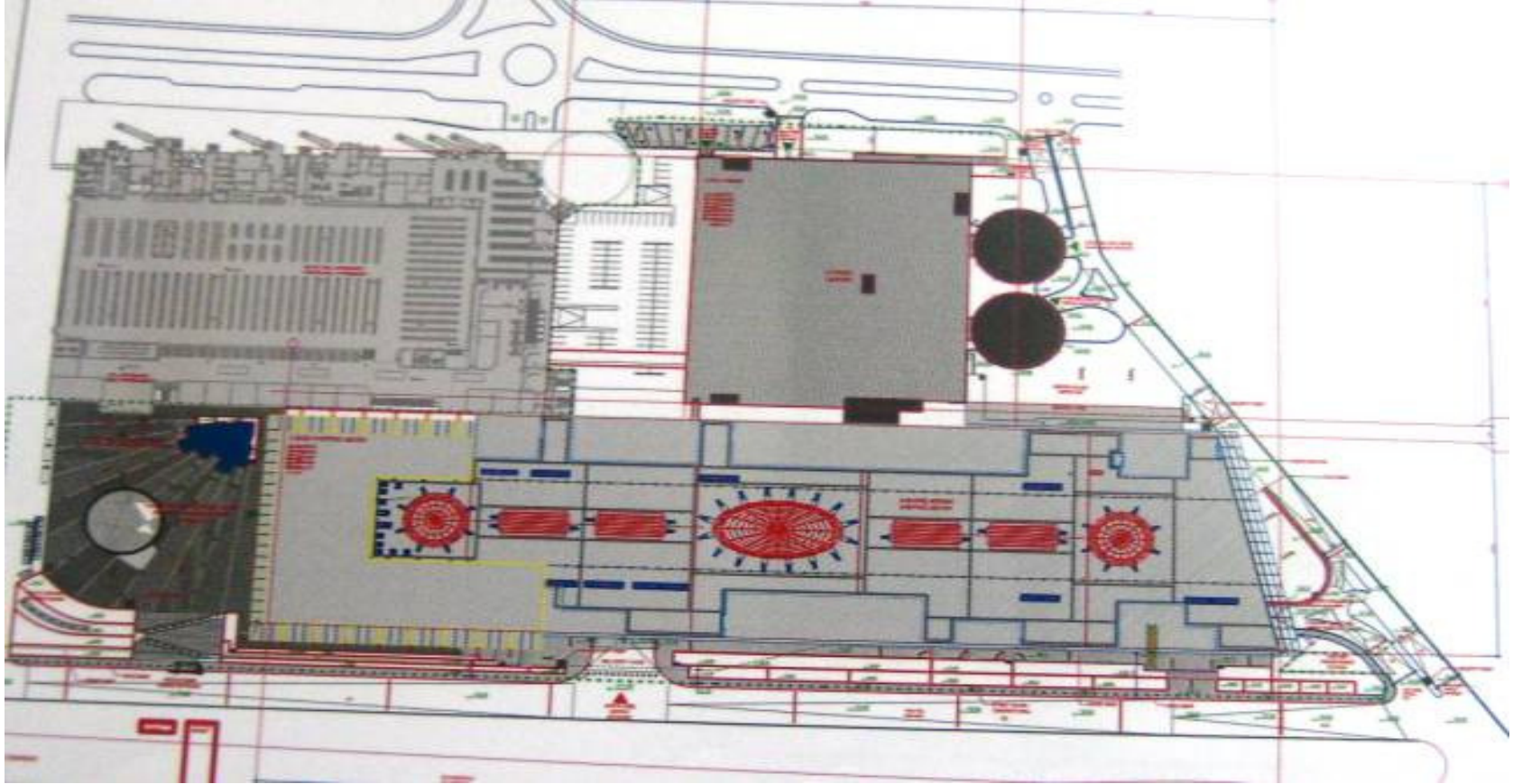


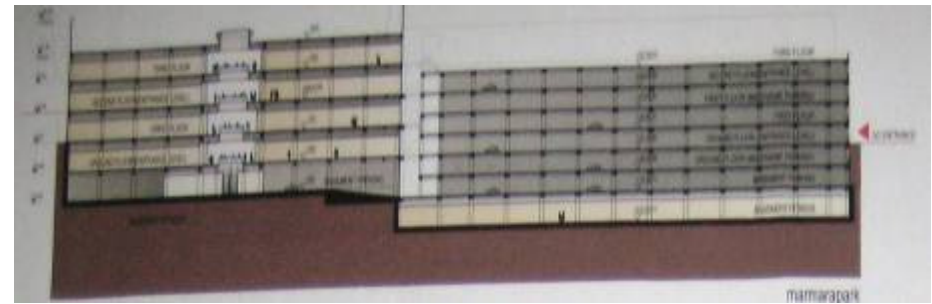
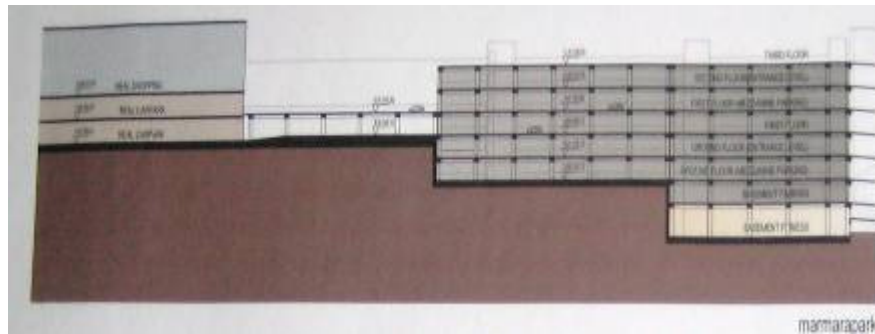
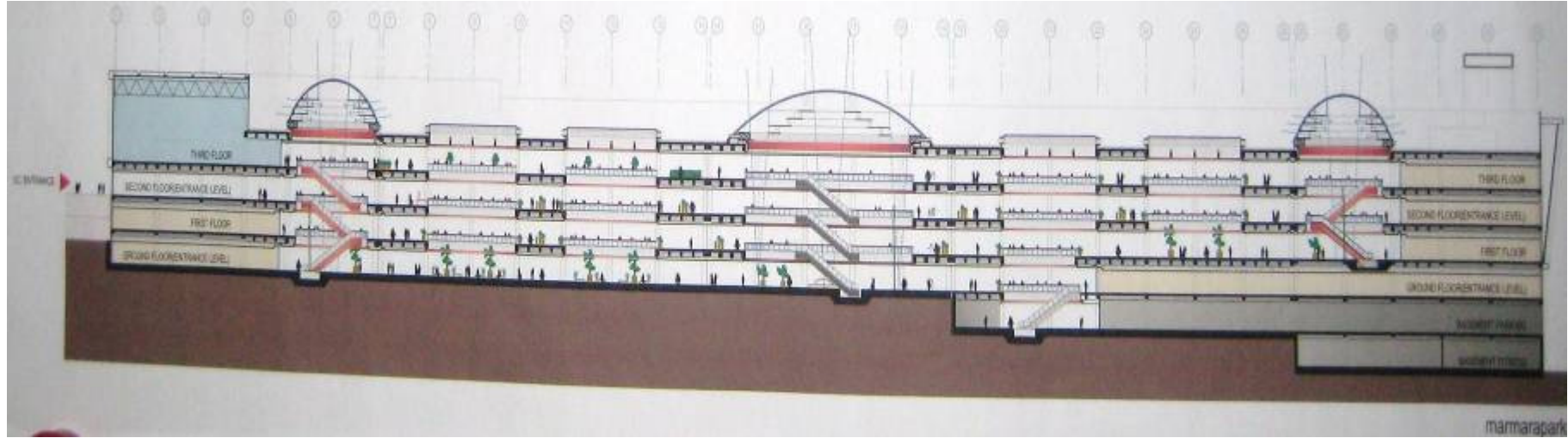
- Toplam inşaat alanı (İstinat Duvarları hariç) : 199.651 m2,
- Toplam emsale dahil inşaat alanı : 98.925 m2 dir.
- 201 adet bağımsız bölüm yer almakta olup, bağımsız bölümlerin alan toplamı 69.118,84 m2 dir.
- Kotlara göre inşaat alanı dökümü aşağıdadır.
- Sığınak Alanı 6.266 m2, ,teknik Alan 7.365 m2, Otopark 2.249 adettir.

ARSA ALANI = 82343m2	
MÜSADE EDİLEN TOPLAM EMSAL ALANI	
PARSEL ALANI x 1.6 (EMSA) = 82343m2 X 1.6 (EMSA) =	
99746 m2	
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI	
+10.40 KOTU A BLOK ÇATI KATI =	4662.58 m2
+5.20 KOTU A BLOK 1.KAT =	24183.7 m2
±0.00 KOTU A BLOK ZEMİN KAT =	23702.82 m2
-5.20 KOTU A BLOK 1. BODRUM KAT =	23992.83 m2
-10.40 KOTU A BLOK 2. BODRUM KAT =	24737.55 m2
-15.60 KOTU A BLOK 3. BODRUM KAT =	9911.59 m2
-20.80 KOTU A BLOK 4. BODRUM KAT =	4154.43 m2
TOPLAM A BLOK İNŞAAT ALANI =	115325.5 m2
A BLOK KULLANILABİLİR TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI)	
+10.40 KOTU A BLOK ÇATI KATI =	---
+5.20 KOTU A BLOK 1. KAT =	21126.28m2
±0.00 KOTU A BLOK ZEMİN KAT =	20962.07m2
-5.20 KOTU A BLOK 1. BODRUM KAT =	21719.33m2
-10.40 KOTU A BLOK 2. BODRUM KAT =	22430.66m2
-15.60 KOTU A BLOK 3. BODRUM KAT =	1293.56m2
-20.80 KOTU A BLOK 4. BODRUM KAT =	2728.01m2
TOPLAM A BLOK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI (TOPLAM EMSAL ALANI) =	90259.97m2
B BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI	
+3.47 KOTU B BLOK ÇATI KATI =	11045.90 m2
±0.00 KOTU B BLOK ZEMİN KAT =	13802.36 m2
-3.47 KOTU B BLOK 1. BODRUM KAT =	13616.66 m2
-6.94 KOTU B BLOK 2. BODRUM KAT =	14111.56 m2
-10.40 KOTU B BLOK 3. BODRUM KAT =	10252.65 m2
-13.88 KOTU B BLOK 4. BODRUM KAT =	10348.36 m2
-17.35 KOTU B BLOK 5. BODRUM KAT =	5455.35 m2
-22.35 KOTU B BLOK 6. BODRUM KAT =	5892.60 m2
TOPLAM B BLOK İNŞAAT ALANI =	84326.66 m2
B BLOK KULLANILABİLİR TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI)	
+3.47 KOTU B BLOK ÇATI KATI =	86.25m2
±0.00 KOTU B BLOK ZEMİN KAT =	1596.24m2 ***
-3.47 KOTU B BLOK 1. BODRUM KAT =	1510.36 m2 ***
-6.94 KOTU B BLOK 2. BODRUM KAT =	1538.97m2 ***
-10.40 KOTU B BLOK 3. BODRUM KAT =	126.45m2
-13.88 KOTU B BLOK 4. BODRUM KAT =	88.44m2
-17.35 KOTU B BLOK 5. BODRUM KAT =	---
-22.35 KOTU B BLOK 6. BODRUM KAT =	---
TOPLAM B BLOK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI (TOPLAM EMSAL ALANI) =	3719.17m2
TOPLAM B BLOK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI (TOPLAM EMSAL ALANI) =	8665.92m2
*** İLGİLİ İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN PLAN ORAMA SINIRINA GÖRE 1+H2 BÖLGESİNDE KALAN OTOPARK ALANI ±0.00 KOTU ZEMİN -3.47 KOTU 1. BODRUM -6.92 KOTU 2. BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL EDİLMİŞTİR.	
TOPLAM EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI	
A BLOK TOPLAM EMSAL ALANI + B BLOK TOPLAM EMSAL ALANI =	98925.89 m2
TOPLAM EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI < MÜSADE EDİLEN EMSAL ALANI = 98925.89 m2 < 99746.8m2 OLDUGU İÇİN UYGUNDUR.	
KULLANILABİLİR EMSAL ALANI = 99746.8 - 98925.9 = 822.90	
SİĞİNAK HESABI	
GEREKLİ SİĞİNAK = EMSALE TABİ İNŞAAT ALANI TOPLAMI / 20 = 98925.9 / 20 = 4946.30 m2	
PROJEDE SİĞİNAK ALANI = 6265.72 m2 > 4946.30 m2 OLDUGU İÇİN UYGUNDUR	
TEKNİK ALANLAR HESABI	
MAKSİMUM TEKNİK ALAN = TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANININ % 8 = 199652 m2 X % 8 = 15972.17 m2	
PROJEDEKİ TEKNİK ALAN = 7364.51m2 < 15972.17m2 OLDUGU İÇİN UYGUNDUR	

PROJEDEN KESİTLER







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

Son Üç Yıllık alım Satımlar;

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

Cura/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme AŞ. lehine üst hakkı tesis vaadi nedeniyle tapu 06.08.2008 tarihinde yenilenmiştir.

Takyidatlar:

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat kaydı Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğünden alınarak raporumuz ekinde sunulmuştur.

Şerhler Bölümü :

Üst Hakkı : MARMARAPARK GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. lehine 72 yıl Müddetle daimi üst hakkı (19.06.2009 - 16262)

Üst hakkı Tadilatı : 14.01.2011 - 1325

Kira Şerhi :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 18.01.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle MARMARAPARK GAYRİMENKUL İNŞAAT VE GELİŞTİRME A.Ş. lehine Ön Alım Hakkı tesisi (18.01.2011- 1660)

2482 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi meddesi şerhi (İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ) 04.11.2011 tarih ve 34784

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

Geçit hakları mevcut olup ekte sunulan takyidat kaydı belgesinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu parsel takyidat bakımından incelenmiş olup, Üzerinde Üst Hakkı, Kira Şerhi, Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi şerhi ve Ön alım Hakkı tesis edilmiştir. Ayrıca parselde hak sağlayan (takyidat değil) çok sayıda geçit hakkı beyanı bulunmaktadır.

Geçit hakları GYO Portföyüne Alınmasında sakınca teşkil etmez iken, Üst Hakkı, Kira Şerhi, Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi şerhi ve Ön Alım Hakkının ayrı ayrı irdelenmesi gerekmektedir.

Kira Şerhi; TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün Trafo kurulumunu teminen koyduğu bir şerh olup, satışa ve GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

Üst Hakkı; Parselin kullanım hakkını, üstüne inşaat yapıp kullanabilme hakkını ifade etmektedir ki bu hak kullanımda iken parselin satışında güçlükler yaşanabilir.

Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesi Şerhi ; 2482 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi aşağıda verilmiştir.

Kamulaştırma şerhine ilişkin olarak, Değerlemeyi talep eden firmanın İstanbul Büyükşehir Belediyesinden talep ettiği yazılı açığıklaya aldığı cevap metni yazımız ekinde olup, cevabın özeti aşağıda verilmiştir.

Konu incelenmiş olup, söz konusu: 62.343.69m² alanlı taşınmazın 60,77 m²'lik kısmının 22.11.2010 tasdik tarihli, Avcılar – Beylikdüzü TÜYAP Arası Yol Rehabilitasyon ve Metrobüs Hattı Projesi Plan Tadilatında Metrobüs hattında kalması nedeni ile belediyemizce kamulaştırmaya tabi tutulmuş olup, tapu kayıtlarına bu amaçla şerh konulmuştur.

Bu tespite bağlı olarak konu şerhin gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bir durum olmadığı sonucuna varılmıştır.

Ön Alım Hakkı (ŞUFA Hakkı) : Şufa hakkı, bir taşınmaz malın satılması halinde, onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkıdır (MK. 732,735).

Sözleşmeden Doğan Şufa Hakkı: Bir taşınmaz malın maliki veya hissedarı tarafından o taşınmaz üzerinde mülkiyet payı bulunmayan bir üçüncü kimseye sözleşme ile tanınan şufa hakkıdır.

Bu şufa sözleşmesinin noterce düzenlenmiş olması gerekir (TST.55). Şufa hakkının tapu siciline şerhi, malik veya yetkili temsilcinin yazılı istemi ile olur. Ancak şufa sözleşmesinin de şerh istemi ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gerekir. Şerh isteme yetkisi şufa hakkı sahibine de verilebilir.

Üst Hakkı, Kamulaştırma Şerhi ve Ön Alım Hakkı (Şufa Hakkı) ndan oluşan üç hakkı birlikte yorumlar isek;

a) Bu parsel satışa arz edilir ise üzerinde inşaat yapılmış olacağından ve üst kullanım hakkı başka bir kişiye ait olacağından alım - satımında güçlük yaşanacaktır.

b) Satışa arz edilmesi halinde Ön alım hakkı, pazardaki alıcıların önüne geçeceğinden, ayrıca kamulaştırma şerhi olduğundan dolayı 3. şahıslara satışında güçlük yaşanacaktır.

Ancak Ön alım hakkı ve Üst hakkının gayrimenkulün GYO portföyüne alımında ve pazar değerinin tespitinde yaratacağı etki aşağıda analiz edilmiştir.

GYO portföye alınacak gayrimenkullere ilişkin mevzuat hükümlerine bakıldığında,

- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unu aşamaz. **(Konumuz dışı)**
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar **(Bu kısmen konumuza giriyor)**
- İlgili mevzuat uyarınca öngörülen tüm şartları sağlayan hasılat paylaşımlı projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projelerin her aşamasında gayrimenkul geliştirme kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. **(Burada Üst Hakkı edinmekle ilgili yorum var, Mülkiyetine Üst Hakkı Tesis Etmekle ilgili hüküm bulunmamaktadır.)**
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler. **(Konumuzla direkt ilgili)**
- İlgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması koşuluyla, gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler.**(Konumuz dışı)**
- Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,**(konumuz dışında)**
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, 32 nci maddenin birinci fıkrası kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez. **(Konumuz dışı)**

Sonuç olarak ;

2. madde olan “Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar” hükmüne göre portföye alınmaması

gerekirken, Konu ön alım hakkının herhangi bir tutara bağlanmaması, sadece 1 aylık süre tanıma zorunluluğu getiriyor olması ve

4. maddenin verdiği izinden (sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler.) hareketle GYO portföyüne (üstelik pazar değerinden) alınabileceğine,

Kamulaştırma Şerhi ise yukarıda açıkladığımız sebepten dolayı GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmeyeceğine

ilişkin açıklama ve yorumlarımız sonucu genel olarak gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşüne varılmıştır.

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)

Değerlemesi yapılan arsadır ve yapılaşma izni bulunmaktadır. Ayrıca üzerinde proje geliştiren şirket gerekli yasal izinleri almıştır.

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

Değerlemeye tabi tutulan projenin arsasıdır. Yürürlükteki mevzuata göre parselin GYO portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı görüşündeyiz.

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

Değerlemesi yapılan Parsel üzerinde geliştirilen projenin Yapı Denetim Şirketi; Sanat Yapı Denetim Ltd. Şti dir. Adresi: Sarıgöl Mah. Ordu Cad. No. 15 Gaziosmanpaşa/İstanbul dur.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

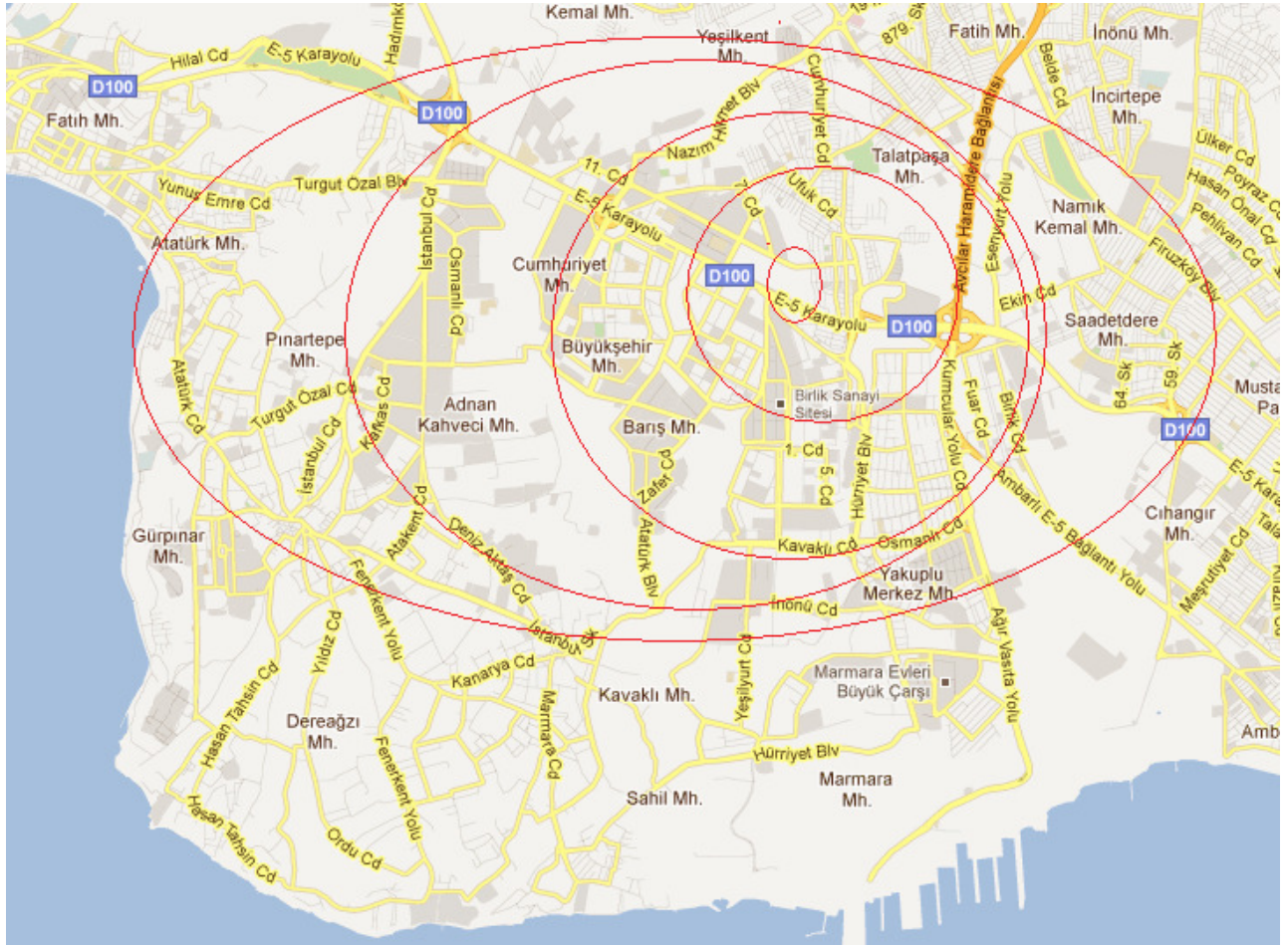
4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Gayrimenkul İstanbul ili Avrupa yakası Beylikdüzü'nde E5 karayoluna cepheli konumda AVM lerin kümelendiği 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 belirtilmiştir.

Carrefour, Bahause, Migros, Beylicium Alışveriş Merkezi, Torium AVM, İstanbul Outlet Center, Atirus AVM, Kaya Millenium Alışveriş Merkezi ,Paradise AVM, Perlavista AVM, Uyum Çarşısı, 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 Kocacıyık Anadolu Meslek Lisesi, İski Binası , Fatih Üniversitesi, Harmony Alışveriş Merkezi, Kaya Ramada Oteli,Tüyp Fuar Binası,Beykent Üniversitesi, Endem TV Yayın Ve İletişim Kulesi



Çevrede yer alan önemli sanayi siteleri :

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'dir

Bu önemli merkezlerin bir bölümü konumuz gayrimenkulün faaliyet alanında rekabet yaratan kuruluşlar olsa da çok sayıda konut, ticari ünite ve sanayi sitesinin varlığı konumuz projeye yüksek derecede potansiyel müşteri doğurmaktadır. Yıllık ziyaretçi sayısının 3 milyon kişi olacağı tahminimizdir.

Bu da proje ve arsasını değerli kılan etmenlerin başında gelmektedir.

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

Genel Ekonomik Durum:

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

17.9.2012 tarihinde Merkez Bankası faiz koridorunun üst bandını 150 baz puan indirdi. Banka, gecelik borç verme faiz oranını yüzde 11,5'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 fiyatlama davranışlarına dair temkinli bir duruş gerektirmektedir. Kurul, enflasyondaki düşüşün yılın son çeyreğinde belirginleşeceğini tahmin etmektedir. Alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri dikkatle takip edilecek." denilmektedir.

Bu gelişmeler yüksek faiz oranı sıkı para politikası uygulamasından vazgeçildi olarak algılandı ve ilk tepki bankaların konut ve tüketici kredi faiz oranlarında 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 istatistiki bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu"ndan alıntılarımız aşağıdadır.

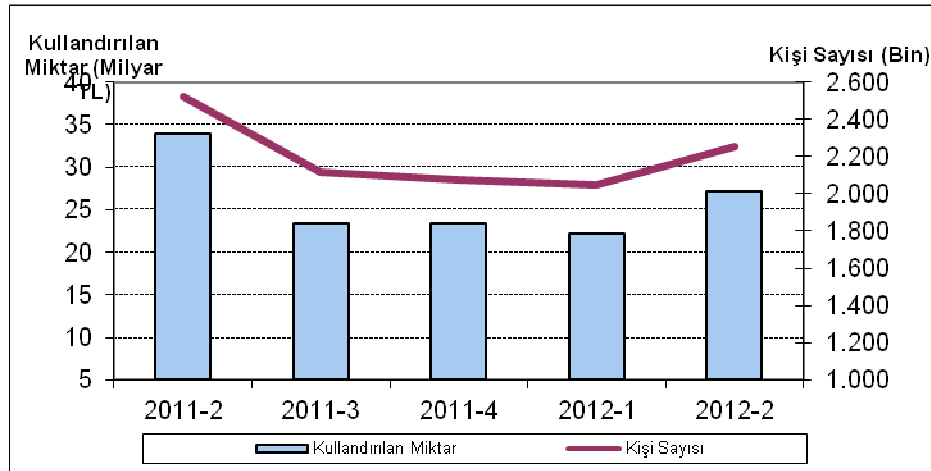
Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

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

Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

Nisan-Haziran 2012 döneminde 2.250.672 kişiye, 27,2 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi 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:

Değerleme konusu arsa tam bir geometrik şekle sahip olmayıp, eğimli bir arazi yapısında ve engebesiz konumdadır. E5 karayoluna yaklaşık 450 metre cepheli konumda olup, bulunduğu kot ve yer itibariyle Haramidere'nin etrafındaki tüm yapılaşmaları görür vaziyettedir.

İnşaata 01.04.2011 tarihinde başlanılmış olup, 18 Eylül 2012 de açılışını yaparak faaliyet göstermeye başlamıştır.

Parsel dahilinde A1,A2,A3,A4,A5 Bloklarının yanı sıra B2 ve B3 Blok adı altında otopark bulunmaktadır. A1,A2 ve A3 Bloklar 4 katlı, A4 Blok 5 katlı ve A6 Blok 6 katlıdır.B2 Blok 5+Çatı , B3 Blok 7 katlıdır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Alanı, konumu, imar durumu ve üzerinde geliştirilen projenin önemi arsayı değerli kılmaktadır.

inşaat betonarme karkas yapı tarzında yapılmış olup, AVM, 5 bölümden, otopark, 2 bölümden ve birde açık otoparktan oluşmaktadır.

Parselin bitişiğinde yer alan Real Hipermarket Marmarapark AVM projesi ile irtibatlı hale getirilmiştir. Malzemeler ve işçilik birinci sınıf olarak planlanmış ve yapılmıştır.

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-) Mülk, üzerindeki takyidatlar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 2-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 3-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Ulaşım imkanlarının fazla olması, Hemen yanında metrobüs durağının yer alıyor olması
- E5 karayoluna cepheli olması,
- Planlanan yatırımın bölgedeki diğer AVM lere göre alan, konum, büyüklük bakımından avantajlı olması,
- Yatırımın tecrübeli bir grup tarafından yapılmış olması,
- İmar durumunun iyi olması,
- Müşteri potansiyelinin yüksek olması
- Çevre nüfusunun artan seyir izlemesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Yoğun rekabetin yaşandığı bölge olması,
- Taşıt trafiğinin fazla olması,
- Çevre nüfusu artan seyir izlemekle birlikte yakın gelecekte proje geliştirilecek arsa kalmaması nedeniyle nüfus artışının azalacağı, yeni yapılaşma bölgelerine göçün başlama ihtimalinin olması,
- İnternet üzerinden alışverişin toplam alışveriş içindeki payının hızla artıyor olması

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

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ile 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.

Çalışmada Bölgede satışa arz edilen arsalar baz alınmak ve yapılan düzeltme kayıtları ile konumuz arsa değerinin tespitine çalışılmıştır.

MAHAL	ALAN m2	İMAR DURUMU	FİYAT	M2 FİYAT	KAYNAK	KONUMU	DÜZELTME		LEJANT USD/m2	SONUÇ USD/m2
							ALAN USD/m2	KONUM 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	(-) 100 USD/m2	(+) 250 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	(-) 600 USD/m2	300 USD/m2	00.00 USD/m2	900 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	(-) 450 USD/M2	(+-) 50 USD/m2	00.0 USD/M2	800 USD/M2
Konumuz Arsa	62343	E=1,60, Ticaret, Hizmet				Beylikdüzü E% cepheli ve AVM çevresinde				850 USD/m2

4.8-2 Hasıllardan Çıkartma Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Projenin alanları ve kiralanabilir alanları aşağıda verilmiştir.

MARMARAPARK A BLOK KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ

KİRALANABİLİR ALAN

±0.00 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
Z01	NAKLIYE FİRMASI OFİSİ	8,77	m ²
Z02	DEPO	145,60	m ²
Z03	TEMİZLİK FİRMASI OFİSİ	13,54	m ²
Z04	GUVENLİK FİRMASI OFİSİ	11,23	m ²
Z05	KANTIN	300,54	m ²
Z06	DEPO	36,08	m ²
Z07	DEPO	39,25	m ²
Z08	DEPO	25,52	m ²
Z09	DEPO	17,54	m ²
Z10	DEPO	17,54	m ²
Z11	DEPO	17,50	m ²
Z12	DEPO	17,54	m ²
Z13	DEPO	17,54	m ²
Z14	DEPO	17,54	m ²
Z15	DEPO	17,54	m ²
Z16	DEPO	314,70	m ²
TOPLAM		1017,97	m ²
±0.00 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		683,89	m²

+5.00 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
101	DEPO	29,05	m ²
102	AVM YÖNETİM OFİSİ	303,72	m ²
103	BÜYÜK MAGAZA DEPOSU	158,68	m ²
103A	YÖNETİM OFİSLERİ DEPOSU	36,82	m ²
104	DEPO	56,54	m ²
105	DEPO	31,46	m ²
106	DEPO	33,16	m ²
107	DEPO	27,24	m ²
108	DEPO	19,61	m ²
109	DEPO	20,99	m ²
110	DEPO	20,99	m ²

111	DEPO	23,50	m ²
112	DEPO	23,50	m ²
113	DEPO	41,80	m ²
TOPLAM		827,06	m ²
+5.00 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		486,52	m²

+10.20 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
201	MAGAZA	1.873,91	m ²
202	MAGAZA	188,29	m ²
203	MAGAZA	78,38	m ²
204	MAGAZA	838,70	m ²
205	MAGAZA	148,59	m ²
206	MAGAZA	148,27	m ²
207	MAGAZA	387,00	m ²
208	MAGAZA	148,34	m ²
209	MAGAZA	58,69	m ²
210	MAGAZA	131,76	m ²
211	MAGAZA	52,02	m ²
212	MAGAZA	172,35	m ²
213	MAGAZA	110,90	m ²
214	MAGAZA	404,73	m ²
215	MAGAZA	59,57	m ²
216	MAGAZA	59,57	m ²
217	MAGAZA	268,19	m ²
218	MAGAZA	421,96	m ²
219	MAGAZA	124,57	m ²
220	MAGAZA	259,07	m ²
221	MAGAZA	6.872,47	m ²
222	MAGAZA	539,61	m ²
223	AİLE TUVALETLERİ	21,93	m ²
224	MAGAZA	36,59	m ²
225	MAGAZA	97,61	m ²
226	MAGAZA	244,62	m ²
227	MAGAZA	254,36	m ²
228	MAGAZA	140,34	m ²
229	MAGAZA	384,42	m ²
230	MAGAZA	211,91	m ²
231	MAGAZA	782,18	m ²
232	MAGAZA	61,06	m ²
233	MAGAZA	61,06	m ²
234	MAGAZA	153,96	m ²

235	MAGAZA	258,77	m ²
236	MAGAZA	311,75	m ²
237	MAGAZA	410,82	m ²
238	MAGAZA	103,85	m ²
239	MAGAZA	1.493,80	m ²
240	KIOSK-1	105,62	m ²
241	KIOSK-2	12,00	m ²
242	KIOSK-3	12,00	m ²
243	KIOSK-4	49,47	m ²
244	KIOSK-5	12,00	m ²
245	ATM-1	1,00	m ²
246	ATM-2	1,00	m ²
247	ATM-3	1,00	m ²
248	ATM-4	1,00	m ²
249	ATM-5	1,00	m ²
250	ATM-6	1,00	m ²
251	ATM-7	1,00	m ²
252	ATM-8	1,00	m ²
253	ATM-9	1,00	m ²
254	ATM-10	1,00	m ²
255	ATM-11	1,00	m ²
256	ATM-12	1,00	m ²
257	KIOSK-6	49,47	m ²
258	KIOSK-7	49,47	m ²
TOPLAM		18.678,00	m ²
+10.00 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		18.656,07	m²

+15.40 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
301	MAGAZA	1.583,29	m ²
302	MAGAZA	190,94	m ²
303	MAGAZA	25,56	m ²
304	MAGAZA	37,18	m ²
305	MAGAZA	37,18	m ²
306	MAGAZA	533,64	m ²
307	MAGAZA	46,56	m ²
308	MAGAZA	46,56	m ²
309	MAGAZA	254,13	m ²
310	MAGAZA	225,46	m ²
311	MAGAZA	300,93	m ²
312	MAGAZA	300,93	m ²
313	MAGAZA	223,11	m ²

314	MAGAZA	267,86	m ²
315	MAGAZA	310,67	m ²
316	MAGAZA	76,25	m ²
317	MAGAZA	76,27	m ²
318	MAGAZA	319,39	m ²
319	MAGAZA	77,18	m ²
320	MAGAZA	115,88	m ²
321	MAGAZA	38,03	m ²
322	MAGAZA	213,41	m ²
323	MAGAZA	36,68	m ²
324	MAGAZA	36,75	m ²
325	MAGAZA	201,34	m ²
326	MAGAZA	175,31	m ²
327	MAGAZA	436,42	m ²
328	MAGAZA	377,33	m ²
329	MAGAZA	178,39	m ²
330	MAGAZA	208,05	m ²
331	MAGAZA	94,23	m ²
332	MAGAZA	75,78	m ²
333	MAGAZA	160,44	m ²
334	MAGAZA	2.414,20	m ²
335	MAGAZA	264,99	m ²
336	MAGAZA	428,92	m ²
337	MAGAZA	84,90	m ²
338	MAGAZA	276,94	m ²
339	MAGAZA	197,03	m ²
340	MAGAZA	64,47	m ²
341	MAGAZA	872,71	m ²
342	MAGAZA	37,22	m ²
343	MAGAZA	98,59	m ²
344	BEBEK ODASI	7,88	m ²
345	MAGAZA	244,59	m ²
346	MAGAZA	242,31	m ²
347	MAGAZA	255,53	m ²
348	MAGAZA	258,19	m ²
349	MAGAZA	206,61	m ²
350	MAGAZA	111,56	m ²
351	MAGAZA	85,61	m ²
352	MAGAZA	85,61	m ²
353	MAGAZA	175,33	m ²
354	MAGAZA	121,96	m ²
355	ILK YARDIM ODASI	21,15	m ²
356	NAKLIYE FIRMASI OFISI	8,21	m ²

357	MAGAZA	236,63	m ²
358	MAGAZA	768,59	m ²
359	MAGAZA	43,89	m ²
360	MAGAZA	1.785,52	m ²
361	KIOSK-1	11,99	m ²
362	KIOSK-2	11,99	m ²
363	KIOSK-3	11,99	m ²
364	KIOSK-4	11,99	m ²
365	KIOSK-5	11,99	m ²
366	ATM-1	2,25	m ²
367	ATM-2	2,25	m ²
368	ATM-3	2,25	m ²
369	ATM-4	2,25	m ²
370	ATM-5	2,25	m ²
371	ATM-6	2,25	m ²
372	ATM-7	2,25	m ²
373	ATM-8	2,25	m ²
374	KIOSK-6	64,77	m ²
TOPLAM		16.822,99	m ²
+15.40 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		16.785,75	m²

+20.60 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
401	PERGOLA-1	115,39	m ²
401	MAGAZA	279,04	m ²
402	MAGAZA	170,38	m ²
403	MAGAZA	114,09	m ²
404	MAGAZA	780,00	m ²
405	MAGAZA	21,15	m ²
406	MAGAZA	87,12	m ²
407	MAGAZA	71,86	m ²
408	MAGAZA	256,84	m ²
409	MAGAZA	217,37	m ²
410	MAGAZA	326,50	m ²
411	MAGAZA	117,66	m ²
412	MAGAZA	403,87	m ²
413	MAGAZA	404,22	m ²
414	MAGAZA	118,03	m ²
415	MAGAZA	263,85	m ²
416	MAGAZA	134,20	m ²
417	MAGAZA	386,40	m ²
418	MAGAZA	269,55	m ²

419	MAGAZA	385,97	m ²
420	MAGAZA	23,29	m ²
421	MAGAZA	33,33	m ²
422	MAGAZA	100,91	m ²
423	MAGAZA	73,24	m ²
424	MAGAZA	36,90	m ²
425	MAGAZA	666,79	m ²
426	MAGAZA	551,70	m ²
427	MAGAZA	248,09	m ²
428	MAGAZA	51,78	m ²
429	MAGAZA	78,70	m ²
430	MAGAZA	160,64	m ²
431	MAGAZA	2.143,13	m ²
432	MAGAZA	1.132,20	m ²
433	MAGAZA	1.441,08	m ²
434	BEBEK ODASI	8,15	m ²
435	MAGAZA	211,74	m ²
436	MAGAZA	48,79	m ²
437	MAGAZA	646,86	m ²
438	MAGAZA	213,95	m ²
439	MAGAZA	37,54	m ²
440	MAGAZA	162,68	m ²
441	MAGAZA	135,53	m ²
442	MAGAZA	370,41	m ²
443	MAGAZA	403,87	m ²
444	MAGAZA	117,64	m ²
445	MAGAZA	231,94	m ²
446	MAGAZA	816,48	m ²
447	MAGAZA	66,24	m ²
448	MAGAZA	762,85	m ²
449	MAGAZA	169,84	m ²
450	PERGOLA-2	173,03	m ²
450	MAGAZA	414,07	m ²
451	KIOSK-1	12,00	m ²
452	KIOSK-2	12,00	m ²
453	KIOSK-3	47,17	m ²
454	KIOSK-4	12,00	m ²
455	KIOSK-5	12,00	m ²
456	KIOSK-6	12,00	m ²
457	PERGOLA-3	178,43	m ²
458	PERGOLA-4	120,53	m ²
459	PERGOLA-5	16,00	m ²
460	PERGOLA-6	16,00	m ²

461	PERGOLA-7	16,00	m ²
462	ATM-1	2,25	m ²
463	ATM-2	2,25	m ²
464	ATM-3	2,25	m ²
465	ATM-4	2,25	m ²
466	ATM-5	2,25	m ²
TOPLAM		17.122,26	m ²
+20.60 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		17.114,11	m²

+25.80 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
501	MAGAZA	51,97	m ²
502	MAGAZA	29,35	m ²
503	MAGAZA	228,76	m ²
504	MAGAZA	68,80	m ²
505	MAGAZA	78,74	m ²
506	MAGAZA	34,54	m ²
507	MAGAZA	83,03	m ²
508	MAGAZA	110,69	m ²
509	MAGAZA	172,53	m ²
510	MAGAZA	182,79	m ²
511	MAGAZA	38,74	m ²
512	MAGAZA	42,93	m ²
513	MAGAZA	435,01	m ²
514	MAGAZA	29,16	m ²
515	MAGAZA	204,07	m ²
516	MAGAZA	269,55	m ²
517	MAGAZA	311,00	m ²
518	MAGAZA	57,14	m ²
519	MAGAZA	70,39	m ²
520	MAGAZA	84,57	m ²
521	MAGAZA	35,04	m ²
522	MAGAZA	63,31	m ²
523	MAGAZA	82,65	m ²
524	MAGAZA	471,87	m ²
525	MAGAZA	129,50	m ²
526	MAGAZA	291,15	m ²
527	MAGAZA	251,54	m ²
528	MAGAZA	205,76	m ²
529	MAGAZA	93,41	m ²
530	MAGAZA	78,68	m ²
531	DEPO	184,85	m ²

532	MAGAZA	1.035,44	m ²
533	MAGAZA	1.371,73	m ²
534	MAGAZA	846,82	m ²
535	MAGAZA	251,48	m ²
536	MAGAZA	291,06	m ²
537	MAGAZA	168,85	m ²
538	MAGAZA	83,09	m ²
539	MAGAZA	628,46	m ²
540	BEBEK ODASI	8,61	m ²
541	MAGAZA	67,30	m ²
542	MAGAZA	246,38	m ²
543	MAGAZA	299,75	m ²
544	MAGAZA	145,86	m ²
545	MAGAZA	314,30	m ²
546	MAGAZA	118,18	m ²
547	MAGAZA	104,34	m ²
548	MAGAZA	107,09	m ²
549	MAGAZA	224,37	m ²
549	KAT BAHÇESİ-1	39,02	m ²
552	KAT BAHÇESİ-2	35,54	m ²
552	MAGAZA	139,26	m ²
553	MAGAZA	108,15	m ²
554	MAGAZA	70,76	m ²
555	MAGAZA	39,50	m ²
556	MAGAZA	29,26	m ²
557	SİNEMA	3.333,32	m ²
558	KIOSK-1	12,00	m ²
559	KIOSK-2	12,00	m ²
560	KIOSK-3	12,00	m ²
561	KIOSK-4	12,00	m ²
562	KIOSK-5	12,00	m ²
563	KIOSK-6	12,00	m ²
TOPLAM		14.651,44	m ²
+25.80 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		14.642,83	m²

+31.00 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
601	SİNEMA	1.887,99	m ²
TOPLAM		1.887,99	m ²
+31.00 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		1.887,99	m²
TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:		70.257,16	m²

MARMARAPARK B BLOK KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ

KİRALANABİLİR ALAN

-1.75 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ

NO	MAHALADI	ALAN	m ²
B01	SPOR MERKEZİ	3.176,27	m ²
-1.75 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		3176,27	m²

+3.25 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ

NO	MAHALADI	ALAN	m ²
Z01	SOGUK DEPO	26,23	m ²
Z02	SOGUK DEPO	24,89	m ²
Z03	SOGUK DEPO	24,89	m ²
Z04	SOGUK DEPO	24,89	m ²
Z05	SOGUK DEPO	23,87	m ²
+3.25 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		124,77	m²

+6.72 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ

NO	MAHALADI	ALAN	m ²
101	DEPO	78,34	m ²
102	DEPO	199,00	m ²
103	OTO YIKAMA	437,48	m ²
+6.72 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		515,82	m²

+10.19 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ

NO	MAHALADI	ALAN	m ²
TOPLAM		0,00	m ²

+13.66 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ

TOPLAM		0,00	m ²
--------	--	------	----------------

+20.60 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ

NO	MAHALADI	ALAN	m ²
TOPLAM		0,00	m ²

+24.07 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
TOPLAM		0,00	m ²

+31.00/+28.10 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
TOPLAM		0,00	m ²

TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	3.816,86	m²
-----------------------------------	-----------------	----------------------

A+B BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	74.074,00	m²
--	------------------	----------------------

Bu yöntem, parselin imar durumuna uygun geliştirilen projenin değerinin belirlenmesi Yapılaşma Maliyeti ile müteşebbis karının belirlenmesi sonucu yatırımın bir parçası olan arsaya verilebilecek en yüksek değeri belirlemeye yarar.

Toplam Kiralanabilir Alan m2	74.074
Kioks ve Depolar Dahil Alanları Ortalama Kira Bedeli USD/m2	45
Tahmini Kira Kayıp Oranı (kiralayamama + Toplayamama)	0,06
Kapitalizasyon Oranı	0,11
Toplam Ciro USD/yıl	40.000.000
Kira Kayıp Tutarı USD	2.400.000
Yönetim Gideri USD	500.000
Yenileme Fonu	400.000
Vergi Öncesi Toplam Net Gelir USD	36.700.000
Vergi sonrası Toplam Net Gelir USD	31.195.000
Vergi sonrası Toplam Net Gelir TL	56.151.000
Proje Değeri TL	510.463.636

VERİLER	
ARSA ALANI	62.344
LEJANT	Ticaret+Hizmet
YAPILAŞMA İZİNİ	E= 1,60
A BLOK m2 YAPILAŞMA MALİYETİ	950
B BLOK m2 YAPILAŞMA MALİYETİ	450
İSTİNAT DUVARI m2 YAPILAŞMA MALİYETİ	205
A BLOK PROJEYE GÖRE YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI	115.325
B BLOK PROJEYE GÖRE YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI	84.326
İSTİNAT DUVARI PROJEYE GÖRE YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI	7.620
TAHMİNİ MÜTEŞEBİS KAR ORANI	0,45
HESAPLAMALAR	
ZEMİN HAZIRLAMA VE ÇEVRE DÜZENLEME MALİYETİ	6.750.000
DOLAYLI GİDERLER PROJE , BELEDİYE HARCİ VB	6.750.000
A BLOK YAPILAŞMA MALİYETİ	109.558.750
B BLOK YAPILAŞMA MALİYETİ	37.946.700
İSTİNAT DUVARI YAPILAŞMA MALİYETİ	1.562.100
TOPLAM YAPILAŞMA MALİYETİ	162.567.550
TAHMİNİ PROJE DEĞERİ	510.463.000
PROJENİN PEŞİN SATIŞ DEĞERİ	459.416.700
TAHMİNİ KAR TL	206.737.515
ARSA DEĞERİ = HASILAT- MALİYET- KAR	90.111.635
YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ TL	90.000.000

$90.000.000/62.344= 1.443.603/1.8 = \sim 802 \text{ USD/m}^2$

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

Rapor içeriğinde yapılan hesaplamalarda belirlenmiştir.

4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi

Değerleme gayrimenkulün arsası için yapıldığından nakit akım çalışmasına gerek duyulmamıştır.

4-11 Maliyet Oluşumları Analizi

Yapılaşma maliyetleri belirlenmekle birlikte bu çalışmada salt maliyet yöntemi kullanılmamış, proje değerinden arsa değerini çıkarma yöntemi kullanılmıştır.

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.

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 kullanımının AVM olduğu kanaatine varılmıştır.

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 :

Yöntemlerden Çıkartma yönteminin sapma oranının yüksek olacağı yorumu ile emsal yöntemine prim verilerek uzlaştırma yapılmıştır.

UYUMLAŞTIRMA ,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ; 850 USD/m²
Proje değerinden Çıkartma Yöntemi ; 802 USD/m²
Nihai Arsa Birim Değeri : 820 USD/m²
Değer; 62.344 m² x 820 = 51.122.080 ≈ 51.100.000.- USD = ~92.000.000.-TL
Hesap ve takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

110 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 metotları ve takdir usulü doğrudur. 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, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı Arsa vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş olup, rapor tarihi olan 20.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile parselin tamamının :

TL Bazlı

KDV Hariç Pazar Değeri : 92.000.000.- TL
KDV Dahil Pazar Değeri : 108.560.000.-TL

USD Bazlı

KDV Hariç Pazar Değeri : 51.100.000-USD
KDV Dahil Pazar Değeri : 60.180.000-USD

Sigorta Değeri : Arsa olduğu için belirlenmemiştir.

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar

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

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

Değerlemeyi Kontrol Edenler

Deniz ARSLAN
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203

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

Gökhan ÇEBİ
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400132

Şirket Kaşe ve İmzası

