

KİRA DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.

Tuzla / İSTANBUL

**(7301 ada 1 parsel
Proje)**

KİRA DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi : 15 Kasım 2015
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 23 Kasım 2015
Rapor Tarihi : 27 Kasım 2015
Müşteri / Rapor No : 003 – 2015/10468

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi : D100 (E-5) Karayolu üzeri, 7301 ada 1 parsel, Operasyon Binası Tuzla / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 44.395,35 m² yüzölçümlü 1 no'lu parsel

Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejantı: "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı"
"KAKS: 1,75 ve H_{max}: 18,50 m"

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin tamamlanması durumundaki aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Aylık Kira Değeri	5.100.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2015/10468

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	7
1	Genel hükümler:	7
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	11
3.4.2	Belediye İncelemesi	11
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	11
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
4.1	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU	12
4.2	PROJENİN GENEL ÖZELLİKLERİ	13
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
5.2	BÖLGE ANALİZİ	17
5.3	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	19
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ	23
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
6.2	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) AYLIK KİRA DEĞERLEMESİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN KİRA VE PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ	24
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	24
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	25
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	26
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	27
9. BÖLÜM	SONUÇ	28

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 746.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin tamamlanması durumundaki aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde kiralanması gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanma işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan aylık kira değeri tespitine yönelik gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Tuzla
MEVKİİ	: Merkez
PAFTA NO	: G22B17A1C
ADA NO	: 7301
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa (*)
ARSA ALANI	: 44.395,35 m ²
YEVMIYE NO	: 10872
CİLT NO	: 119
SAYFA NO	: 11682
TAPU TARİHİ	: 22.09.2011

(*) Arsa üzerinde inşaatı devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 27.11.2015 tarihli takyidat belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (23.05.2012 tarih ve 6351 yevmiye no ile)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (14.09.2015 tarih ve 16220 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (56,11 m²'lik trafo yeri ile 84,80 m²'lik kablo geçiş güzergâhı olmak üzere toplam 140,91 m²'lik saha üzerinde Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 krş bedelle kira sözleşmesi tesisi) (26.03.2012 tarih ve 3642 yevmiye no ile)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Trafo merkezi ve kablo geçiş güzergâhı olarak kullanılmak üzere 26,93 m²'lik saha üzerinde Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 krş bedelle kira sözleşmesi tesisi) (05.02.2014 tarih ve 1834 yevmiye no ile)

Not: TEDAŞ lehine olan kira şerhleri rutin uygulamalar olup rapor konusu parsel üzerinde devam eden proje üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ayrıca beyanlar bölümündeki otopark bedeline ilişkin taahhütnamelerin de rapor konusu parsel üzerinde devam eden proje üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için yasal izinler alınmış olup, tapu kütüğünde arsa niteliğinde gözükmekte olan taşınmaz (proje) üzerinde inşaat işleri % 93 mertebesindedir.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı (İçmeler Köprüsü ile Tuzla Deresi arası)" kapsamında "H" lejandında "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Plan Notları:

1 Genel hükümler:

1. Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı; plan paftaları, plan raporu, plan hükümleri ve plan notları ile bir bütündür.
2. Avan proje uygulamaları sırasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.
3. Toplam inşaat alanı 10.000 m²'yi aşan ticaret ve hizmet alanları, sosyal ve kültürel tesisler ile yönetim ve idari tesislerin; 1/1000 ölçekli planlar onandıktan sonra hazırlanacak olan kentsel tasarım ve açık alan düzenlemesinin de yer aldığı avan projeleri Büyükşehir Belediye Başkanlığına onandıktan sonra yürürlüğe girecektir.
4. Okul, hastane, kat otoparkı gibi kamu yapıları ve tüm yapılarda ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
5. Deprem yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
7. Tuzla E-5 karayolu ile demiryolu arası sanayi dönüşüm planına göre hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; İmar Kanununun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıp Belediye Encümenince onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicilinde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.

8. Devlet, belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından hazırlanan nazım imar planının onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanununun 18. Maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve tapu sicilinde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik alt yapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.

9. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

10. Planda belirtilen çevreyolu istimlak alanı içinde kalan boş alanlar T.C. Karayolları tarafından yeşillendirme gayesiyle kamulaştırıldığından adı geçen kamu kuruluşunca bu saha dahilinde yapı yapılmaksızın ağaçlandırma yapılacaktır.

11. Max.H: 12:50 m ve daha yüksek yapılaşmalarda en az bir bodrum kat yapımı zorunludur.

12. 18. madde uygulanacak özel proje alanında ve diğer 18. madde sınırı tanımlanmış alanlarda, alanın tamamını içeren tek bir 18. madde uygulama etabı yapılacaktır.

13. Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40 aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır. **(21.07.2014 T.T.)**

Ticaret ve Hizmet Alanları:

1. Ticaret ve Hizmet alanlarında planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek kaydı ile özel sağlık ve eğitim tesisleri (yükseköğrenim hariç) yapılabilir.

2. Bina ortak kullanım alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark) bodrum katlar emsal değerine dâhildir.

3. Ticaret ve hizmet alanlarında gerekli olan otopark ihtiyacını karşılayabilmek için parsel sınırına 5 metreden daha fazla yaklaşmamak şartı ile yer altı otoparkları ve emsal değerine dahil olmadan 2 bodrum katı otopark alanı olarak ayrılabilir.

4. Her 30 m² inşaat alanı için 1 adet otopark alanı ayrılacaktır.

5. Ticaret ve hizmet ağırlıklı gelişim alanlarında, imar uygulamaları, ifraz, tevhit ile oluşturulan yeni parseller için parsel büyüklüğüne göre belirlenen yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

6. E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir.

7. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

8. Parsel bazında jeolojik etüt raporu yapılamadan uygulama yapılamaz.

H- Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları:

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb) ile kirlenici olmayan ve ileri teknoloji kullanan (bilgi, enformasyon vb.), ar-ge hizmeti veren birimler yer alabilecektir.

2. H- hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir: Min. parsel büyüklüğü: 5.000 m²'dir. 5.000 - 10.000 m² arası parsellerde; KAKS: 1.50 Max H = 15.50 m'dir. 10.000 m²'den daha büyük parsellerde Kaks:1.75 Max H: 18:50 m'dir. Her bir yapı için max. oturma alanı 8.000 m²'yi geçemez.

T-Ticaret Ağırlıklı Gelişim Alanları:

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında, perakende ticaret ağırlıklı olmak üzere büro hizmetleri, lokanta, kafeterya, teknik bürolar ticari ve mali kurumlar, avukatlık hizmetleri, yazıhaneler, bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri ile bakım ve servis hizmetleri vb. yer alabilir.

2. T ticaret ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir.

Bu alanlarda KAKS: 1.50 ve MAX H: 15.50 m'dir.

1000 m²'yi aşan ticaret alanlarında KAKS:1.75 ve MAX H: 18:50 m'dir.

18. madde uygulaması yapılacak özel proje alanı olarak belirlenen bölgede (Ö) KAKS: 2.00 ve TAKS:0.50'dir. Bu alanda avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Donatı Alanları:

1. Belediye hizmet alanı olarak ayrılan alanda belediye hizmetleriyle ilgili tesislerin yanı sıra teknik ve sosyal tesisler, kültürel tesisler, sinema, tiyatro, çok amaçlı salonlar ile ticaret ve hizmete yönelik üniteler yer alabilir. Bu alanda KAKS:1.75 ve MAX H:18.50 m'dir.

2. Yönetim merkezleri, ticaret, meslek lisesi, kültür merkezi, sağlık tesisleri, dini tesisler, PTT alanı, kamu hizmet alanları, açık spor alanları vb. alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Ticaret ağırlıklı gelişme alanındaki minimum parsel büyüklüğü, "İstanbul İmar Yönetmeliğine" göre belirlenecektir.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için ilk yapı ruhsatlarının 16.12.2011 tarih ve 838/11 no ile 18.05.2012 tarih ve 275/12 no ile tanzim edildiği belirlenmiştir. Ayrıca müteahhit ve şantiye şefi değişikliği nedeniyle tanzim edilmiş 31.12.2012 tarih ve 606/12 - 607/12 - 608/12 - 609/12 - 610/12 no'lu yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yapılar için aşağıda belirtilen isim değişikliği yapı ruhsatları da bulunmaktadır.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
7301 / 1	Toplantı Merkezi Binası	29.01.2015 / 54-15	1	35.441,90	IV-B
	Misafirhane Binası	29.01.2015 / 55-15	1	25.892,10	IV-B
	İdari Bina	29.01.2015 / 51-15	1	97.231,20	IV-B
	Bilgi Teknolojileri Binası	29.01.2015 / 53-15	1	25.932,00	V-B
	Bekçi Kulubesi	29.01.2015 / 52-15	1	91,02	III-A
TOPLAM			5	184.588,22	

Proje için 28.09.2015 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır. Detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
7301 / 1	A Blok	28.09.2015 / 573-15	2	91.538,20	IV-B
	B Blok	28.09.2015 / 574-15	1	32.473,95	V-B
	C Blok	28.09.2015 / 575-15	1	35.258,28	IV-B
	D Blok	28.09.2015 / 576-15	2	25.331,90	IV-B
	Güvenli Binası	28.09.2015 / 577-15	1	50,83	III-A
TOPLAM			7	184.653,16	

Projenin inşaatı Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmakta olup, Yapı Denetim hizmeti, Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, A Blok, No: 2A / 41, Ümraniye / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmektedir.

Fiili durumda projenin kaba inşaatı bitirilmiş, dış cephe kaplaması yapılmış, inşaat ise % 93 oranında tamamlanmıştır. Bina ortak alanlarında az da olsa ince işler devam etmektedir. 7301 ada 1 parsel üzerindeki yapılar ince işçilik dâhil olmak üzere anahtar teslim usulüne göre yapılmaktadır. Taşınmazın tamamlanması durumundaki aylık kira değerinin tespitinde tamamlanma seviyesindeki bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisinde maliğinin değişmediği görülmüştür.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, D100 (E-5) Karayolu üzerinde 7301 ada 1 parsel üzerinde inşaatı devam eden İş Bankası Tuzla Operasyon Merkezi Projesi'dir.

Projeye ulaşım; Tuzla – Gebze istikametine giderken Tuzla İçmeler Köprüsü Kavşağını yaklaşık 1 km geçtikten sonra sağlanmaktadır. Projenin yakın çevresinde Tuzla Devlet Hastanesi, Şişecam Tesisi, Tuzla Piyade Okulu, Assan Alüminyum fabrikası, çok sayıda konut ve konut projeleri bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı ve bölgenin hızlı gelişimi projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz genel olarak Tuzla İçmeler Köprüsü'ne yaklaşık 1 km, Tuzla Tershaneler Bölgesine 2 km, TEM Otoyolu Bağlantı Kavşağı'na ise 5 km mesafededir.

Taşınmaz, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



4.2 PROJENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu proje 7301 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Parsel üzerinde A Blok (Operasyon Merkezi), B Blok (Bilgi Teknolojileri Binası), C Blok (Eğitim Merkezi Binası), D Blok (Ofis + Konaklama Binası) olmak üzere toplam 4 bina yer almaktadır. Ayrıca projede bir adet bekçi kulübesi projelendirilmiştir.
- A Blok'un (İdari Bina - Operasyon Merkezi) projesine göre brüt inşaat alanları ve emsal inşaat alanları katlara göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca katlara göre kullanım fonksiyonları da aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
4. Bodrum kat	14.233,64	-	Kapalı otopark, teknik hacimler
3. Bodrum kat	12.977,12	-	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	16.299,78	5.135,38	Ortak alanlar, işyeri
1. Bodrum kat	14.906,34	7.594,06	Ortak alanlar, işyeri
Zemin kat	6.528,15	5.584,07	İşyeri
1. Normal kat	6.355,04	5.603,56	İşyeri
2. Normal kat	6.466,59	5.715,11	İşyeri
3. Normal kat	6.536,50	5.738,42	İşyeri
Çatı katı	7.235,04	-	Teknik hacimler
TOPLAM	91.538,20	35.370,60	

- B Blok'un (Bilgi Teknolojileri Binası) projesine göre brüt inşaat alanları ve emsal inşaat alanları katlara göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca katlara göre kullanım fonksiyonları da aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
4. Bodrum kat	3.536,22	-	Kapalı otopark, teknik hacimler
3. Bodrum kat	4.872,81	-	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	5.665,13	1.233,92	Ortak alanlar, işyeri
1. Bodrum kat	5.372,71	2.861,94	Ortak alanlar, işyeri
Zemin kat	2.352,33	2.126,36	İşyeri
1. Normal kat	2.625,59	2.401,96	İşyeri
2. Normal kat	2.639,87	2.436,90	İşyeri
3. Normal kat	2.622,23	2.398,60	İşyeri
Çatı katı	2.787,06	-	Teknik hacimler
TOPLAM	32.473,95	13.459,68	

- o C Blok'un (Eğitim Merkezi Binası) projesine göre brüt inşaat alanları ve emsal inşaat alanları katlara göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca katlara göre kullanım fonksiyonları da aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
3. Bodrum kat	10.285,98	-	Ortak alan
2. Bodrum kat	7.528,94	-	Ortak alan
1. Bodrum kat	4.172,66	3.361,30	Ortak alan, işyeri
Zemin kat	3.423,81	3.295,35	İşyeri
1. Normal kat	3.124,69	2.531,99	İşyeri
2. Normal kat	3.148,56	2.475,50	İşyeri
Çatı katı	3.573,64	2.584,58	Teknik hacimler
TOPLAM	35.258,28	14.248,72	

- o D Blok'un (Ofis + Konaklama Binası) projesine göre brüt inşaat alanları ve emsal inşaat alanları katlara göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca katlara göre kullanım fonksiyonları da aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
3. Bodrum kat	9.256,54	-	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	4.293,18	1.945,94	Ortak alan, işyeri
1. Bodrum kat	1.567,45	1.015,64	İşyeri
Zemin kat	2.038,07	1.700,42	İşyeri
1. Normal kat	2.038,07	1.700,42	İşyeri
2. Normal kat	2.038,07	1.700,42	İşyeri
3. Normal kat	2.038,07	1.700,42	İşyeri
Çatı katı	2.062,45	-	Teknik hacimler
TOPLAM	25.331,90	9.763,26	

Özet olarak projedeki toplam inşaat alanı ve satılabilir alan dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI ADI	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)
A Blok	91.538,20	35.370,60
B Blok	32.473,95	13.459,68
C Blok	35.258,28	14.248,72
D Blok	25.331,90	9.763,26
Güvenlik Binası	50,83	-
TOPLAM	184.653,16	72.842,26

- o Rapora konu projede hâlihazırda genel inşaat seviyesi % 93 mertebesindedir.
- o Fiili durumda projenin kaba inşaatı bitirilmiş, dış cephe kaplaması yapılmış, genel inşaat işleri ise % 93 oranında tamamlanmıştır. Bina ortak alanlarında az da olsa ince inşaat işler devam etmektedir. 7301 ada 1 parsel üzerindeki yapılar ince işçilik dâhil olmak üzere anahtar teslim usulüne göre yapılmaktadır. Taşınmazın tamamlanması durumundaki kira değerinin takdirinde tamamlanma seviyesindeki bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde **"bünyesinde gerekli birimleri barındıran bir yönetim merkezi projesi"** inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretilmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012, 2013 ve 2014 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2015 yılında döviz ve faiz oranlarının yüksek miktarda artışının etkisiyle gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazında talepler olabileceği şeklindedir.

5.2 BÖLGE ANALIZI

İstanbul ili

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. 2014 yılı itibarıyla nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kâğıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Tuzla İlçesi

İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Doğusunda Gebze, batısında ve kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kocaeli yarımadasının güneybatısında yer alan ilçe toprakları engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği 300 ila 190 m. arasında değişmektedir. Yüzölçümü 86 km²'dir. 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 221.620'dir. İlçe doğal bitki örtüsü bakımından yoksul olup çalılıklar ve fundalıklar vardır.

Kırsal alanlarda genellikle makiler egemendir. İlçede genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçe, Harem'den başlayıp, Sakarya İli'ne kadar devam eden sanayi tesislerinin önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede sanayi kuruluşu olarak Arçelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Alamsaş Alarko Sanayi ve Ticaret A.Ş. bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Organize Deri Sanayi vardır. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda özel tersane bulunmakta olup her türlü tekne ve yat yapılmaktadır. Tarım ve hayvancılık ilçe halkının bir diğer gelir kaynakları arasındadır.

5.3 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o D100 (E-5) Karayolu'na cephe konumda olması,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- o Yeni ve modern bir proje olması,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde döviz kurundaki aşırı artışın gayrimenkul piyasası üzerinde yaratması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Yakın bölgede yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Kiralık Ofis ve İşyerleri

1. Varyap Plaza bünyesinde yer alan ofislerin kira değerleri aşağıda sunulmuştur.
 - 3. normal katta konumlu olan 705 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 22.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 31,-TL)
İlgilisi / Remax ABC: 0216 688 71 70
 - 3. normal katta konumlu olan 108 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 4.100,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 38,-TL)
İlgilisi / Pyramid Gayrimenkul: 0216 359 40 30
 - 3. normal katta konumlu olan 97 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 3.700,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 38,-TL)
İlgilisi / Pyramid Gayrimenkul: 0216 359 40 30
 - 1. normal katta konumlu olan 86 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 2.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 23,-TL)
İlgilisi / Remax Store: 0216 443 77 69
 - Giriş katta konumlu olan 71 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 1.800,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 25,-TL)
İlgilisi / Keller William Gayrimenkul: 0216 414 11 22
 - 2.000 m² kapalı kullanım alanlı 2.000 m²'de teras alanı bulunan ofisin aylık kira değeri 15.000,-USD'dir. (aylık m² kira değeri 7,5 USD / ~ 22,-TL)
İlgilisi / Elitemax Gayrimenkul: 0216 310 72 72

Not: Ofislerin ortalama aylık m² birim kira değeri ~ 30,-TL'dir.

2. Dumankaya Ritim Projesi bünyesinde yer alan ofislerin kira değerleri aşağıda sunulmuştur.
 - Normal katta konumlu olan 60 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 2.400,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 40,-TL)
İlgilisi / Remax İkon: 0216 383 94 94
 - Normal katta konumlu olan 140 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 4.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 29,-TL)
İlgilisi / Turyap: 0543 650 21 53
 - Normal katta konumlu olan 70 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 2.250,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 32,-TL)
İlgilisi / Turyap: 0543 650 21 53

Not: Ofislerin ortalama aylık m² birim kira değeri 34,-TL'dir.

3. Kartal Lapis Han Projesi bünyesinde yer alan ofislerin kira değerleri aşağıda sunulmuştur.

- 630 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 17.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 27,-TL) İlgilisi / Proje Kartal: 0216 999 78 28
- 230 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 6.500,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 28,-TL) İlgilisi / Proje Kartal: 0216 999 78 28
- 193 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 6.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 31,-TL) İlgilisi / Effect Consutacy: 0216 970 06 87
- 195 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 5.700,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 29,-TL) İlgilisi / Proje Kartal: 0216 999 78 28

Not: Ofislerin ortalama aylık m² birim kira değeri 29,-TL'dir.

1. D100 (E-5) Karayolu üzerinde rapora konu projeye yakın mesafede yer alan 6 katlı toplam 1.100 m² kullanım alanlı plaza için istenen aylık kira bedeli 26.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 24,-TL) İlgilisi / Remax Gün: 0 216 309 78 88
2. D100 (E-5) Karayolu üzerinde Tuzla İçmeler'de konumlu olan ve inşa aşamasında olan plazanın 3. normal katında yer alan 650 m² kullanım alanlı plaza katı için istenen aylık kira bedeli 33.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 50,-TL)
İlgilisi / Dramalı Emlak: 0216 349 22 22
3. D100 (E-5) Karayolu yan yol üzerinde Tuzla Aydıntepe'de konumlu olan toplam 650 m² kullanım alanlı plaza için istenen toplam aylık kira bedeli 18.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 28,-TL)
İlgilisi / Yüksel Emlak: 0216 447 41 74
4. D100 (E-5) Karayolu'na yakın Tuzla İçmeler'de konumlu olan toplam 950 m² kullanım alanlı plaza için istenen toplam aylık kira bedeli 30.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 32,-TL)
İlgilisi / Maksimum Trio Emlak: 0216 582 04 82

Satılık Ofis ve İşyerleri

1. Varyap Plaza bünyesinde yer alan ofislerin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.
 - 86 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 540.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 6.280,-TL)
İlgilisi / Remax Store: 0216 443 77 69
 - 72 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 490.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 6.805,-TL)
İlgilisi / Doruk Gayrimenkul: 0531 73 03 91

- 70 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 315.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 4.500,-TL)
İlgilisi / Keller William Gayrimenkul: 0216 414 11 22
- 280 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 1.300.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 4.645,-TL)
İlgilisi / Remax Store: 0216 443 77 69
- 172 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 900.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.235,-TL)
İlgilisi / 0216 465 64 40

Not: Ofislerin ortalama m² birim satış değeri ~ 5.495,-TL'dir.

2. Kartal'da konumlu olan İzpark Ofis Projesi bünyesinde yer alan ofislerin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

- 160 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 930.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.815,-TL)
İlgilisi / Proje İz Gayrimenkul: 0216 504 33 39
- 160 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 895.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 5.595,-TL)
İlgilisi / Proje İz Gayrimenkul: 0216 504 33 39
- 370 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 1.700.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 4.595,-TL)
İlgilisi / Proje İz Gayrimenkul: 0216 504 33 39
- 320 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 1.900.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.940,-TL)
İlgilisi / Remax Mentor: 0216 488 20 30

Not: Ofislerin ortalama m² birim satış değeri ~ 5.485,-TL'dir.

3. Dumankaya Ritim Projesi bünyesinde yer alan ofislerin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

- 50 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 404.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 8.080,-TL)
İlgilisi / Satış Ofisi: 444 72 22
- 95 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 756.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 7.960,-TL)
İlgilisi / Satış Ofisi: 444 72 22
- 45 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 350.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 7.780,-TL)
İlgilisi / Mal Sahibi

Not: Ofislerin ortalama m² birim satış değeri ~ 7.940,-TL'dir.

4. Kartal'da konumlu Dumankaya Vizyon Projesi bünyesinde yer alan ofislerin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.
- Zemin katta konumlu 161 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 957.600,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.950,-TL)
İlgilisi / Satış Ofisi: 444 72 22
 - Zemin katta konumlu 202 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 1.154.400,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.715,-TL)
İlgilisi / Satış Ofisi: 444 72 22
 - 1. katta konumlu 60 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 342.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 5.700,-TL)
İlgilisi / Satış Ofisi: 444 72 22
 - 1. katta konumlu 103 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 587.100,-TL'dir.
(m² satış değeri 5.700,-TL)
İlgilisi / Satış Ofisi: 444 72 22
 - 2. katta konumlu 95 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 589.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 6.200,-TL)
İlgilisi / Satış Ofisi: 444 72 22

Not: Ofislerin ortalama m² birim satış değeri ~ 5.855,-TL'dir.

5. Pendik Güzelyalı'da D100 (E-5) Karayolu üzerinde yer alan toplam 500 m² kullanım alanlı plazanın satış değeri 2.100.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.200,-TL)
İlgilisi / Mal Sahibi

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,9200 TL'dir.

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin kira değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) AYLIK KİRA DEĞERLEMESİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın (projenin) tamamlanması durumundaki aylık kira değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN KİRA VE PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² aylık kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 KİRA EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan kiralık ofis emsallerin m² kira değerleri 29 – 34 TL aralığında değişmektedir. Aritmetik ortalamaları ise 31,-TL mertebesindedir. Ayrıca bölgedeki plazaların bir bütün haldeki ortalama aylık m² kira değerleri 33,50 TL mertebelerindedir. Rapor konusu proje bölgedeki tek nitelikli (büyüklük ve inşaat kalitesi açısından) ofis projesi olup kullanım alanları ve toplam inşaat alanı bakımından oldukça yüksek şerefiyeye sahiptir. Bütün bu bilgilerin ışığında projenin emsallerine göre çok daha büyük bir kullanım alanına sahip olması (184.653,16 m²) hususu da dikkate alınarak m² birim kira değeri tüm inşaat alanı için 28,-TL = ((31,-TL+ 33,5 TL)/2) x 0,85 (büyüklük şerefiye farkı) olarak takdir edilmiştir.

Anadolu yakası genelinde A+ ofis projelerinde m² birim kira değerleri ortalama 20 - 25,-USD mertebelerindedir. Rapor konusu proje göreceli olarak şehir merkezine uzak olsa da Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın olması, D100 (E-5) Karayolu üzerine yer alması, TEM Otoyolu'na ve Tuzla Tersaneler bölgesine yakın konumda olması değerini olumlu yönde etkilemekte ve kira kabiliyetini yükseltmektedir. Bu durumda proje için takdir edilen 28,-TL (~ 9 - 10,-USD) birim değerler makul olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

7.1.2 SATILIK EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan nitelikli proje bazındaki satılık ofis emsallerin m² değerleri sırasıyla 5.495 TL, 5.485 TL, 7.940 TL, 5.855 TL mertebesindedir. Emsallerin aritmetik ortalaması 6.195,-TL'dir. Rapor konusu projeye yakın bir bütün halde satışta plazanın m² satış değeri ise 4.200,-TL mertebesindedir. Rapor konusu proje bölgedeki tek nitelikli (büyüklük ve inşaat kalitesi açısından) ofis projesi olup kullanım alanları ve toplam inşaat alanı bakımından oldukça yüksek şerefiyeye sahiptir.

Bütün bu bilgilerin ışığında projenin emsallerine göre çok daha büyük bir kullanım alanına sahip olması (184.653,16 m²) hususu da dikkate alınarak tüm inşaat alanının m² birim satış değeri için yaklaşık 4.150,-TL = ((6.195,-TL+ 4.200,-TL)/2) x 0,80 (büyüklük şerefiye farkı) olarak takdir edilmiştir.

7.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve değerlendirme bölümünde belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazın (projenin) tamamlanması durumundaki takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir;

BRÜT TOPLAM ALANI (M ²)	AYLIK M ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
184.653,16	28	5.100.000	4.150	766.310.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Rapora konu taşınmazla benzer nitelikte (büyük ofis projeleri, avm vs.) gelir getiren mülkler incelendiğinde gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 11 – 14 yıl (132 - 168 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 12 yıl (144 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmaz için kapital oranı ise $(144 \text{ ay} / 12 = 12 \text{ yıl}; 1/12 \text{ yıl} =)$ yaklaşık % 8,33 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın toplam KDV hariç toplam kira değeri bir önceki sayfada 766.310.000,-TL olarak bulunmuştur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın aylık kira değeri;

% 8,33 = Yıllık Net Gelir / 766.310.000,-TL

Taşınmazın Yıllık Net Geliri = **63.833.623,-TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Net Geliri = $63.833.623,-TL / 12 \text{ AY} \cong$ **5.320.000,-TL**'dir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan kira değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan kira değeri (TL)
5.100.000	5.320.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde yeterli sayıda emsal olmasından dolayı nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer kabul edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazın tamamlanması durumundaki toplam aylık kira değeri için toplam **5.100.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış bir kira değerlendirme raporu bulunmamakla beraber 2015 yılı içerisinde taşınmaz için pazar değerine ilişkin bir gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Detayı aşağıda sunulmuştur.

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 01 Eylül 2015
Ekspertiz Tarihi	: 11 Eylül 2015
Rapor Tarihi	: 16 Eylül 2015
Rapor No	: 031 – 2015/7809
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	547.635.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki pazar değeri	709.355.000,-TL

Not: Rapor konusu projenin inşaat seviyesinin tamamlanmaya yaklaşması ve bölgedeki kiralama fiyatlarının genel piyasa görünümü itibarıyla artmaya başlaması, rapora konu projenin kiralama anlaşması yapılmaya aşamasında olması gibi faktörlerden dolayı projenin tamamlanması durumundaki değeri de yaklaşık % 10'luk bir artış göstermiştir.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **aylık kira değeri için,**

5.100.000,-TL (Beşmilyonyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(5.100.000,-TL ÷ 2,9200 TL/USD (*) ≈ **1.747.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,9200 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin tamamlanması durumundaki projenin KDV dahil toplam kira değeri 6.018.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında ve inşaatın tamamlanması durumunda kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Kasım 2015

(Ekspertiz tarihi: 23 Kasım 2015)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)