

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / TUZLA

TUZLA TEKNOLOJİ OPERASYON VE
TİCARET MERKEZİ
PROJESİ



HAZIRLAYAN



ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ace@acedd.com.tr

www.acedd.com.tr



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2. Rapor Türü.....	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar	4
Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	4
1.4. Değerleme Tarihi	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Şirket Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	6
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	6
3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler	8
3.3. Gayrimenkul Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	9
3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	10
3.5. Gayrimenkulün İmar Durumu.....	10
3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	11
3.7. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi).....	12
3.8. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler	14
3.9. Degerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Ünvanı, Adresi	14
4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER	14
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	14
4.2. Türkiye Konut Piyasası	15
4.3. Ofis Piyasası	16
4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi	21
4.5. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	22



4.6. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	31
4.7. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar	31
4.8. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	32
4.9. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	32
4.9.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı	32
4.9.2. Değer Standartları (Esasları)	32
4.9.3. Piyasa Değeri	32
4.9.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	33
4.9.5. Maliyet Oluşumları (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı	33
4.9.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı	33
4.9.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı	33
4.10. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması	34
4.11. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	35
4.12. Gelir Yaklaşımı	37
4.12.1. Bölgedeki Ticari Gayrimenkul Bilgileri	38
4.12.1. Ticari Gayrimenkul Bilgilerinin Karşılaştırılması.....	40
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	43
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi.....	43
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	44
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile İlgili Görüş	44
6. SONUÇ	45
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	45
6.2. Nihai değer takdiri	45
7. EKLER	45



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

25.12.2014 / 2014/0002

1.2. Rapor Türü

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİNDE BULUNAN, TAPU SİCİLİNDE ARSA VASIFLI OLARAK KAYITLI G22B-17A-1C PAFTA, 7301 ADA, 1 VE 2 PARSEL NO.LU TAŞINMAZLARIN ÜZERİNDE İNŞA EDİLMEKTE OLAN TUZLA TEKNOLOJİ/OPERASYON VE TİCARET MERKEZİ PROJELERİNİN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORUDUR.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

MUSTAFA HACISALİHOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat
SPK LİSANS NO: 400274

MEHMET CEM ÇAKIR

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.
SPK LİSANS NO: 402693

HAKAN MERT DURGUN

Değerleme Uzmanı, Şehir ve Bölge Pl.
SPK LİSANS NO: 403027

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Çalışması 16.12.2014 ile 22.12.2014 tarihleri arasında yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

14.10.2014 Tarih ve 2014/046 sayılı Dayanak Sözleşmesi.

1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

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

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirket Bilgileri

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

Ünvan	: ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	: Kadıköy, İstanbul
Adres	: Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 Ataşehir/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 10.05.2007
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 14.06.2007
Ticaret Sicil Numarası	: 628768
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Kozyatağı Vergi Dairesi / 0040485622

Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, **Faaliyet konusu** : gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Müşteri Bilgileri

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapu kaydında G22-B17-A-1C pafta, 7301 ada, 1 ve 2 parsel olarak kayıtlı arsalar üzerinde inşa edilmekte olan gayrimenkul projesinin piyasa değerini talep etmiş olup, değerlendirme sürecinde her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

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

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu

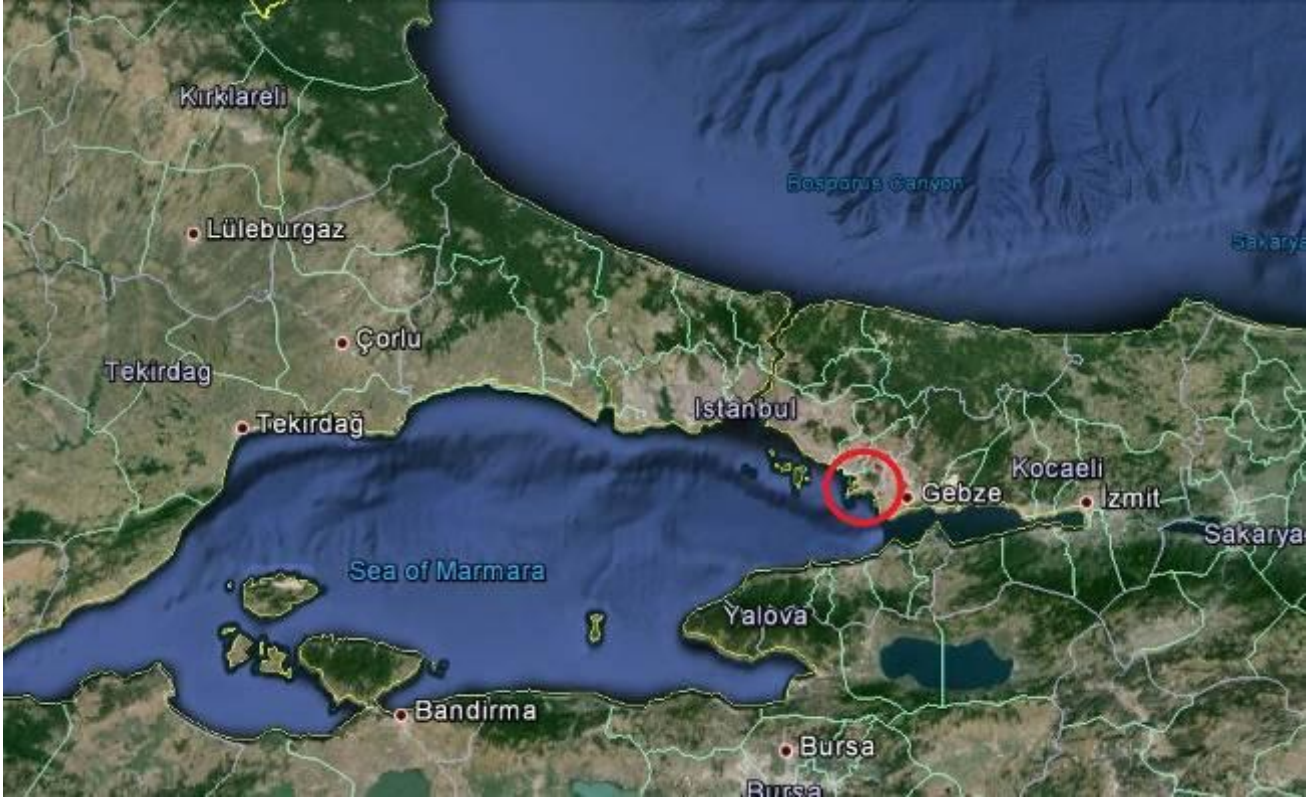
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde, demiryolunun kuzeyinde yer alan Piri Reis Caddesi üzerinde birbirine bitişik konumdadır. Kuzey yönden D-100 karayoluna cepheli olan parsellere D-100 Devlet Karayolu İçmeler ya da Tuzla Kavşağından ayrımla sahil yönünde devamla girilen Hatboyu Caddesi üzerinden kolayca ulaşılabilir. Değerleme konusu gayrimenkullerin de yer aldığı Hatboyu Caddesi ile D-100 Devlet Karayolu arasındaki bölge sanayi tesisleri şeklinde bir yapı dokusuna sahip olup, bu alanların ticaret ve hizmet alanlarına dönüşümü devam etmektedir. Güney bölgesi orta yoğunlukta 5 katı geçmeyen konut yapıları dokusundadır.

Ulaşım imkanları bakımından oldukça elverişli olan bölgenin sosyal ve teknik altyapı çalışmalarının, devam etmekte olan devlet yatırımları (Devlet Demir Yolları yenileme çalışmaları) ve orta ve büyük çaplı ticaret ve hizmet konseptli projelerle birlikte kısa ve orta vadede tamamlanacağı düşünülmektedir.

İŞGYO A.Ş.'nin bölgeye yüksek ölçekli yatırımlar yapması (Çınarlı Bahçe Konut Projesi , TUTOM projesi) ve değerlendirme konusu 7301 ada 1 parsel üzerinde yapılacak olan operasyon merkezinde yaklaşık 5.000 çalışanın istihdam edilecek olması projenin ticari faaliyet hacminin yüksek olacağı kanaatini doğurmaktadır.

Gayrimenkullerin önemli yer ve ulaşım merkezlerine yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir:

Tuzla Tren İstasyonu	400 m	Tuzla Belediyesi	1 km
Pendik Feribot Limanı	8 km	D-100 Karayolu	800 m
Boğaziçi Köprüsü	33 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	14 km
Kartal Adalet Sarayı	14 km		



Tuzla / TUTOM Projesi



3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler

G22-B17-A-1C pafta, 7301 ada,1 ve 2 parsel no.lu gayrimenkullerin tapu kayıtları aşağıda gösterilmiş olup, 16.12.2014 ve 17.12.2014 tarihlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Online sistem üzerinden TAKBİS belgesi alınmış ve Sicil İncelemesi bu belge üzerinden yapılmıştır.

GAYRİMENKULÜN TAPU SİCİL BİLGİLERİ			
İLİ	İSTANBUL	NİTELİĞİ	ARSA
İLÇESİ	TUZLA	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	44.395,35
MAHALLESİ	MERKEZ	TAPU TARİHİ	22.09.2011
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	10872
KÖYÜ	-	CİLT NO	119
SOKAĞI	-	SAHİFE NO	11682
MEVKİİ	-	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ARSA
PAFTA NO	G22B17A1C		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
ADA NO	7301		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
PARSEL NO	1		<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK
MALİK VE HİSSELERİ	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

GAYRİMENKULÜN TAPU SİCİL BİLGİLERİ			
İLİ	İSTANBUL	NİTELİĞİ	ARSA
İLÇESİ	TUZLA	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	21.305,29
MAHALLESİ	MERKEZ	TAPU TARİHİ	22.09.2011
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	10872
KÖYÜ	-	CİLT NO	119
SOKAĞI	-	SAHİFE NO	11683
MEVKİİ	-	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ARSA
PAFTA NO	G22B17A1C		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
ADA NO	7301		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
PARSEL NO	2		<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK
MALİK VE HİSSELERİ	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

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

Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 ve 2 no.lu "Arsa" vasıflı parsellerin mülkiyetinin tamamı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescilli olup, takyidat bilgileri ve son 3 yıldaki değişiklikler aşağıdaki gibidir;

7301 Ada 1 Parsel;

Tapu kütüğünün Beyanlar hanesinde;

Otopark bedeline ilişkin taahhütnamenin bulunduğu dair belirtme tesisi (23.05.2012 tarih, 6351 yevmiye)

Tapu kütüğünün Şerhler hanesinde;

Kira Şerhi: 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (56.11 M2.LİK TRAFÖ YERİ İLE 84.80 M2.LİK KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI OLMAK ÜZERE TOPLAM 140.91 M2.LİK SAHA ÜZERİNDE TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1.KRŞ.BEDELLE KİRA SÖZLEŞMESİ TESİSİ 26.03.2012 TARİH 3642 YEV.)

Kira Şerhi: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TRAFÖ MERKEZİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 26.93 M2.LİK SAHA ÜZERİNDE TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1.KRŞ.BEDELLE KİRA SÖZLEŞMESİ TESİSİ 05.02.2014 TARİH 1834 YEV.)

Taşınmazın tapu sicilindeki son 3 yıllık değişiklikler;

Ana gayrimenkul vasfı 12.12.2011 tarih 13731 yevmiye no ile "Bahçeli Kargir Fabrika" iken "Arsa" olarak tescil edilmiştir.

Taşınmazın 1403813/1479845 oranında hisse payı "Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş." ile "Paşabahçe Ticaret Ltd. Şti." adına kayıtlı iken 08.12.2010 tarih 13437 yevmiye numarası ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Taşınmazın 228096/4439535 oranında hisse payı "MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı iken 22.09.2011 tarih 10872 yevmiye numarası ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Böylece parsel mülkiyetinin tamamı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olunmuştur.

7301 Ada 2 Parsel:

Tapu kütüğünün Beyanlar hanesinde;

*28.11.1986 tarih, 5941 yevmiye no.lu haritasında görülen 66 otoluk otopark yeri ortak yerlerden olup, başka amaçla kullanılamaz.

Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. 19.03.2012 tarih 3275 yevmiye.

**Bu kayıt, mülkiyetin İŞGYO A.Ş. 'ye devrinden önce naklen gelen kayıt olup uygulanmakta olan projeye göre revize olacağı düşünülmektedir.*

Taşınmazın tapu sicilindeki son 3 yıllık değişiklikler:

08.12.2010 tarih 13437 yevmiye no ile parselin 2037587/2130529 hissesi satış suretiyle Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş. 'mülkiyetinden İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye geçmiştir.

22.09.2011 tarih 10872 yevmiye no ile parselin 92942/2130529 hissesi satış ve hisse tevhidini görerek Maliye hazinesi mülkiyetinden İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye geçmiştir.

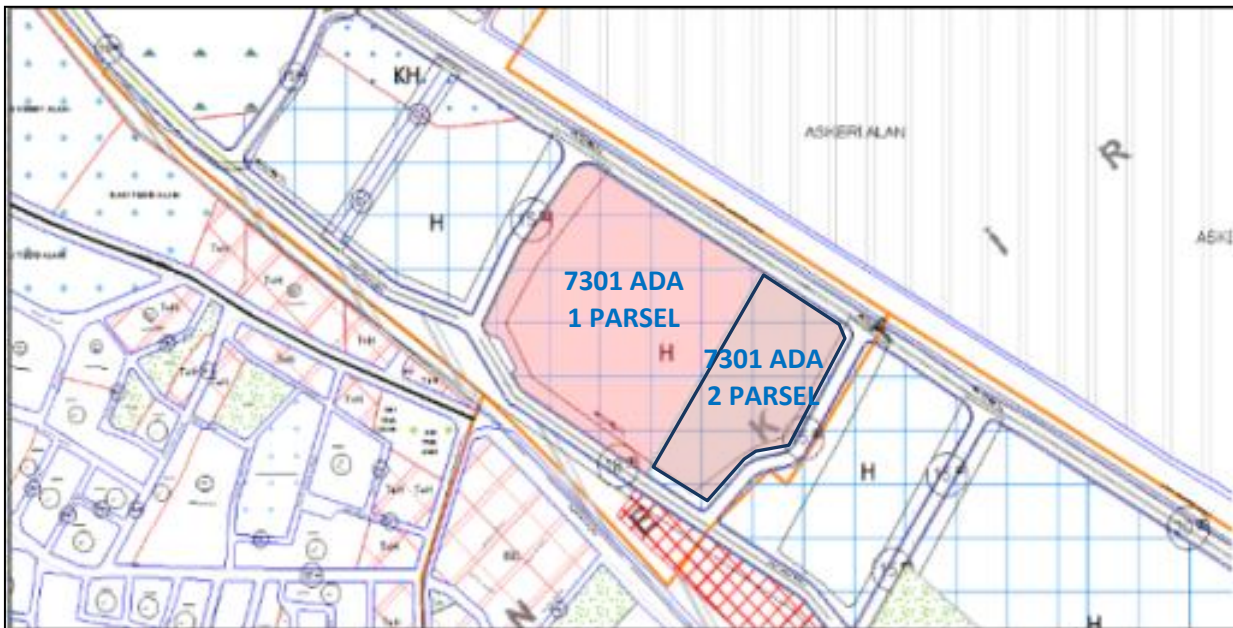
Böylece parselin mülkiyetinin tamamı İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olunmuştur.

3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

İŞ GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmazlar halihazırda ortaklık portföyündedir. Değerleme tarihi itibari ile gayrimenkullerin portföyde yer almaya devam etmesinde **tapu bilgileri** açısından bir sakınca görülmemiştir.

3.5. Gayrimenkulün İmar Durumu

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 17.12.2014 günü yapılan incelemede 7301 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazların "1/1000 ölçekli, 03.01.2003 tasdik tarihli "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.





İmar plan notlarına göre “Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanlarında” uygulama aşağıdaki şekildedir :

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, uluslar arası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb) ile kiralatıcı olmayan ve ileri teknoloji kullanan (bilgi, enformasyon, vb), ar-ge hizmeti veren birimler yer alabilecektir.

2. H lejlantı hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir :

Min. parsel büyüklüğü : 5000 m2'dir. 5000-10.000 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 8000 m2'yi geçemez.

3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

Güncel İmar durumu ile parsellere verilen fonksiyon kapsamında gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almaya devam etmesinde **imar durumu** açısından bir sakınca görülmemiştir.

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

7301 Ada 1 Parsel üzerinde inşası devam etmekte olan “Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi “ projesinin rapor tarihi itibarıyla tüm yasal izinlerinin alındığı Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede anlaşılmış olup proje ve ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

7301 ADA 1 PARSELE AİT RUHSAT BİLGİLERİ (Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi)					
BLOK	İLK RUHSAT		YENİLEME RUHSATI		AÇIKLAMA
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI	
MİSAFİRHANE (2.Etap)	18.05.2012	276/12	31.12.2012	610/12	İlk yapı ruhsatı; 25.892,10 m2 toplam inşaat alanı,3 Bodrum +Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, IVB yapı grubunda yer alan Misafirhane için tek bağımsız bölüm olacak şekilde düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatı Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
TOPLANTI MERKEZİ (EĞİTİM BİNASI) (2.Etap)	18.05.2012	277/12	31.12.2012	609/12	İlk yapı ruhsatı; 35.441,90 m2 toplam inşaat alanı,3 Bodrum +Zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, IVB yapı grubunda yer alan Toplantı Merkezi için tek bağımsız bölüm olacak şekilde düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatı Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
BİLGİ TEKNOLOJİLERİ (2.Etap)	18.05.2012	275/12	31.12.2012	608/12	İlk yapı ruhsatı; 25.932,00 m2 toplam inşaat alanı,4 Bodrum +Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı, VB yapı grubunda yer alan Bilgi Teknolojileri Binası için tek bağımsız bölüm olacak şekilde düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatı Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
İDARI İŞLER İÇİN KULLANILAN BİNA (OPERASYON MERKEZİ) (1.Etap)	16.12.2011	838/11	02.03.2012	148/12	İlk yapı ruhsatı 102.390,50 m2 toplam inşaat alanı, 4 Bodrum +Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı, IVB yapı grubunda yer alan İdari işler binası için düzenlenmiş olup, 18.05.2012 tarihli tadilat ruhsatı ile toplam inşaat alanı(yükleme alanları çıkartılarak) 97.231,20 m2 olarak düzeltilmiştir. Diğer yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
			18.05.2012	274/12	
			31.12.2012	606/12	
BEKÇİ KULÜBESİ	16.12.2011	839/11	02.03.2012	149/12	İlk yapı ruhsatı 91,02 m2 toplam inşaat alanı, tek katlı, IIIA yapı grubunda yer alan Bekçi kulübesi için düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
			31.12.2012	607/12	

7301 Ada 2 Parsel üzerinde inşası devam etmekte olan “Tuzla Ticaret Merkezi” projesine ilişkin alınan yasal belgeler aşağıda sunulmuştur.

7301 ADA 2 PARSELE AİT RUHSAT BİLGİLERİ (Tuzla Ticaret Merkezi)					
BLOK	İLK RUHSAT		YENİLEME RUHSATI		AÇIKLAMA
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI	
A BLOK (OFİS VE AVM)	16.03.2012	172/12	31.12.2012 21.04.2014	611/12 365/14	İlk yapı ruhsatı; 39.550,14 m2 toplam inşaat alanlı,4 Bodrum +Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı, IVB yapı grubunda yer alan 30 adet ofis, 10 adet restoran, 19 adet mağaza ve ortak alanlar için 59 bağımsız bölüm olacak şekilde düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
B BLOK (OFİS VE AVM)	16.03.2012	173/12	31.12.2012 21.04.2014	612/12 366/14	İlk yapı ruhsatı; 30.189,81 m2 toplam inşaat alanlı,4 Bodrum +Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı, IVB yapı grubunda yer alan 30 adet ofis, 14 adet restoran, 13 adet mağaza ve ortak alanlar için 57 bağımsız bölüm olacak şekilde düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
OTEL	16.03.2012	174/12	31.12.2012 21.04.2014	613/12 367/14	İlk yapı ruhsatı; 23.728,29 m2 toplam inşaat alanlı,4 Bodrum +Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı, VB yapı grubunda yer alan Otel için tek bağımsız bölüm olacak şekilde düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.
GÜVENLİK BİNALARİ	16.03.2012	175/12	31.12.2012 21.04.2014	614/12 368/14	İlk yapı ruhsatı 16,74 m2 toplam inşaat alanlı, tek katlı, IIIA yapı grubunda yer alan Güvenlik kulübesi için düzenlenmiş olup, yenileme ruhsatları Müteahhit ve Şantiye Şefi değişiklikleri için verilmiştir.

Bu Ruhsat ve Ruhsat Eki Mimari Proje kapsamından farklı olarak;

- A ve B blokta yer alan restoran, mağaza ve ofis sayısı değişmemekle birlikte fiili durumda A Blok 2.bodrum kata 1 adet oto yıkama alanı ilavesi yapılmıştır.
- Otel bloğu ise 4 Bodrum + Zemin+ 3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak projelendirilmesine karşın mevcutta 4 Bodrum + Zemin + 2 normal kat olarak 30 adet ofis 1 adet çay ocağı olmak üzere 31 birim olacak şekilde inşa edilmiştir.

Otel konseptinden vazgeçilerek ofis bloğu (D Blok) olarak planlanan yapı ve diğer Ofis-AVM blokları A ve B bloklar için mevcut durumun gözetildiği Tadilat Projesi hazırlanmış olup, rapor tarihi itibarıyla bu projenin Tuzla İmar Müdürlüğü'nde kontrolünün devam ettiği ve henüz onaylanmadığı tespit edilmiştir. Konu ile ilgili Belediye Memuru Mühendis Muharrem Bey'le yapılan görüşmede Tadilat Projesi ve Tadilat Ruhsatı için inceleme sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır.



Fiili durumda projenin kaba inşaatı bitirilmiş, dış cephe kaplaması %95 oranında tamamlanmıştır. Bina ortak alanlarında ince işler devam etmektedir. Shell & Core sistemi'nin kullanıldığı yapılarda ofis ve ticari birimlerin ince işleri yapılmayacak olup kiracı veya alıcıların insiyatifine bırakılacaktır. Shell & Core sistemi ve bu şekilde pazarlanacak olan taşınmazların değerlemesinde ve tamamlanma seviyesinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu, 7301 ada 1 numaralı parsel üzerinde Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi, aynı adada bitişik 2 no.lu parsel üzerinde Tuzla Ticaret Merkezi Projesi inşaatı devam etmektedir. Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğündeki işlem dosyasında, parsellerin Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu'na sunulmak üzere 31.10.2011 tarih 11/405 sayı ile hazırlanmış "Yol Bağlantıları ve Giriş-Çıkış Vaziyet Planı" görülmüştür.

Proje alanına D-100 yolu cephesinden bakıldığında sağ tarafta konumlu olan "1" parsel üzerinde toplam 4 adet yapı, sol tarafta konumlu "2" parsel üzerinde ise toplam 3 adet yapı ve AVM bloğu bulunmaktadır.

7301 ada 1 parsel için 14.12.2011 tarih ve 11/405 numaralı "Mimari Ruhsat Projesi" ve 30.11.2011 tarihli, 11535 sayılı projenin tadilatı olan 15.05.2012 tarihli, 12/170 numaralı "2.Etap Mimari Ruhsat Projesi" incelenmiştir. İncelenen projelerde parselin D-100 cephesinde konumlu, parselin kuzeyinde yer alan Operasyon binasının 1. Etapta, Güneyde kalan Eğitim binası, Bilgi teknolojileri binası ve Misafirhanenin ise 2. Etapta inşa edileceği anlaşılmıştır.

3.8. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün imar durumuna yönelik ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde hukuki duruma ilişkin son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik görülmemiştir.

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

Projenin inşaatı Koray İnşaat San. ve Tic. A.Ş. tarafından yapılmakta olup, Yapı Denetim hizmeti, İstasyon Mah. Hatboyu Cad. Çamlıkent Sitesi C Blok No:132 K: 1/3 -Tuzla/İST adresinde faaliyet gösteren Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından verilmektedir.

4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2014 Finansal İstikrar Raporunda;

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Türkiye Konut Piyasası

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

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

Yapı İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı¹

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

Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar İtibarıyla dağılımı²

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

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

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

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

4.3. Ofis Piyasası

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, ortalama kira rakamları ve boşluk oranlarını kıyaslandığında yine bu yılın ikinci çeyreğine nazaran boşluk oranları ve kira rakamlarında önemli bir artış olduğu görülmektedir. Genel ortalamalarda belirgin olan bu değişiklik bölge ortalamalarına baktığımız zaman en çok Asya Yakası'nda Altunizade ve Kozyatağı/Ataşehir, Avrupa

¹ TÜİK Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

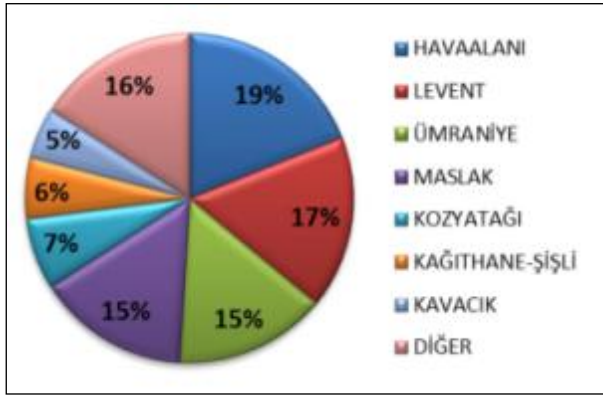
² TÜİK Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

³ TÜİK İllere ve Yıllara göre Konut Satışları İstatistiği

Tuzla / TUTOM Projesi

Yakası'nda Maslak ve MİA bölgelerinde kendi göstermektedir. Genel resme baktığımızda hem Avrupa Yakası'nda hem de Asya Yakası'nda A Sınıf ofislerin boşluk oranlarının arttığını ve kira rakamlarının da yükseldiği görülmektedir. Aşağıda bölge bazında da detayları belirtilen bu değişikliklerin ana nedeni olarak son aylarda birçok inşaat halinde olan ofis binasının stok olarak eklenmesi ve kullanıcılar tarafından öncelikli tercih edilen bölgelerde gerçekleşen bu ofis projelerinde geliştiriciler tarafından talep edilen yüksek kira rakamlarının olmasıdır.

İstanbul A sınıfı ofis bölgeleri incelendiğinde, en çok A sınıfı ofis alanı Havaalanı Bölgesi (%19), Levent (%17), Ümraniye (%17), Maslak (%15), Kozyatağı (%7), Kağıthane-Şişli (%6), Kavacık (%5) olarak sıralanmaktadır. Ofis stoğunun geri kalan %14'lük kısmını Altunizade, Taksim-Haliç, Gayrettepe-Beşiktaş-Etiler yüzde 2-4 arasında olduğu bilinmektedir.



⁴İstanbul A Sınıfı Ofis Bölgeleri

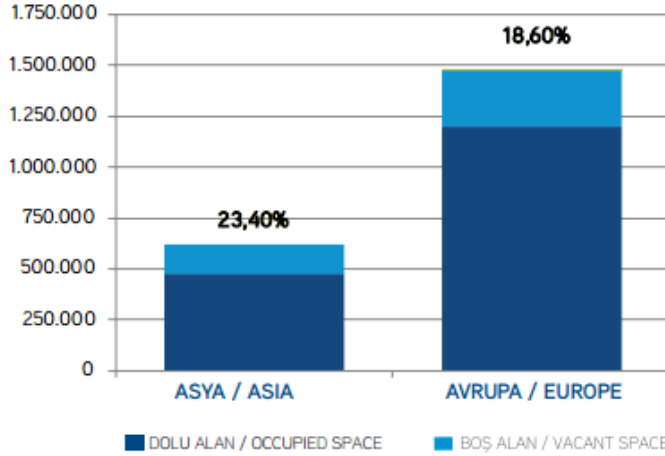
Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları 2014 yılının ikinci çeyreğinde %14,37 iken bu oranın 2014 yılının dördüncü çeyreğinde %18,60'a yükseldiği görülmektedir. Aynı dönemde Asya Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %15,37 iken bu oranın 2014 yılının dördüncü çeyreğinde %23,40'a yükselmektedir.⁵

⁴ Realinvest Ofis Sektörü Raporu

⁵ Colliers International

İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları* Istanbul Office Market Average Vacancy Rates*

A Sınıfı Ofisler / A Class Offices
4. Çeyrek 2014 / Q.4 2014



2014 yılının dördüncü çeyreğinde boşluk oranlarının; Avrupa Yakası'nda yalnızca İstanbul Batı bölgesinde düştüğü diğer bölgelerde ise yükseldiği görülmektedir. Asya Yakası'nda ise boşluk oranlarının İstanbul Doğu bölgesinde sabit kaldığını ve diğer bölgelerde yükseldiği görülmektedir. İstanbul genelinde; özellikle Altunizade, Kozyatağı/Ataşehir, Maslak ve MİA bölgelerinde boşluk oranlarında ciddi bir artış bulunmaktadır.⁶

İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları Istanbul Office Market Average Vacancy Rate

A Sınıfı / A Class
4. Çeyrek / Q.4 2014



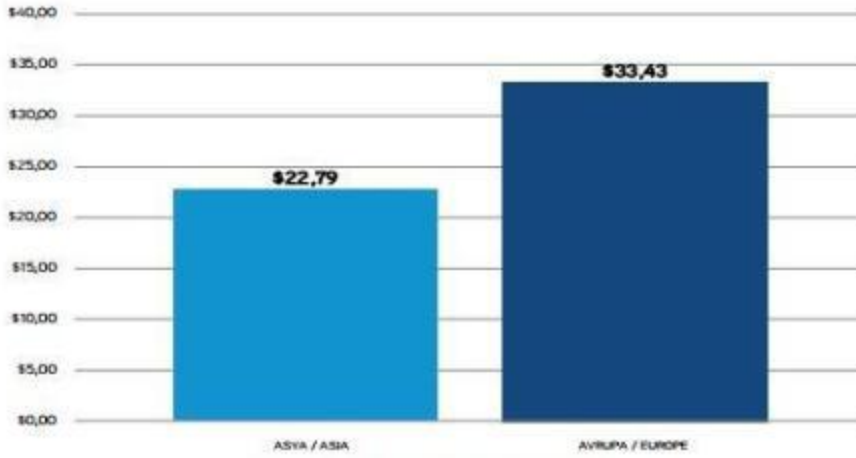
2014 yılının dördüncü çeyreğinde ortalama kira rakamlarının Avrupa Yakası'nda, İstanbul Batı bölgesindeki düşüşe rağmen, tüm bölgelerde arttığını fakat gözle görülür yükselişin sadece MİA

⁶ Colliers International

Tuzla / TUTOM Projesi

bölgesinde yaşandığı görülmektedir. Avrupa Yakası'nda diğer bölgelerdeki kira düşüş veya artışları ondalık rakamlar ile telaffuz edilmektedir. Asya Yakası'nda ise kira rakamlarının Ümraniye ve İstanbul Doğu bölgelerinde düştüğünü, diğer bölgelerde ise arttığı görülmektedir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$30,43/m²/ay iken 2014 yılının dördüncü çeyreğinde bu rakam \$33,43/m²/ay'a yükselmiştir, 2014 yılının ikinci çeyreğinde Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$21,77/m²/ay iken 2014 yılının dördüncü çeyreğinde bu rakam \$22,79/m²/ay'a yükselmiştir.⁷

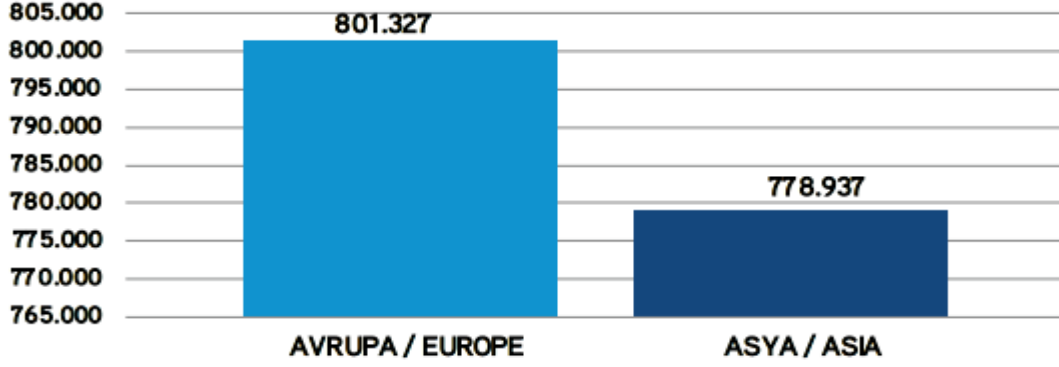
İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (\$/m²/ay)
Istanbul Average A Class Office Rental Rates (\$/sqm/month)
4. Çeyrek / Q.4 2014



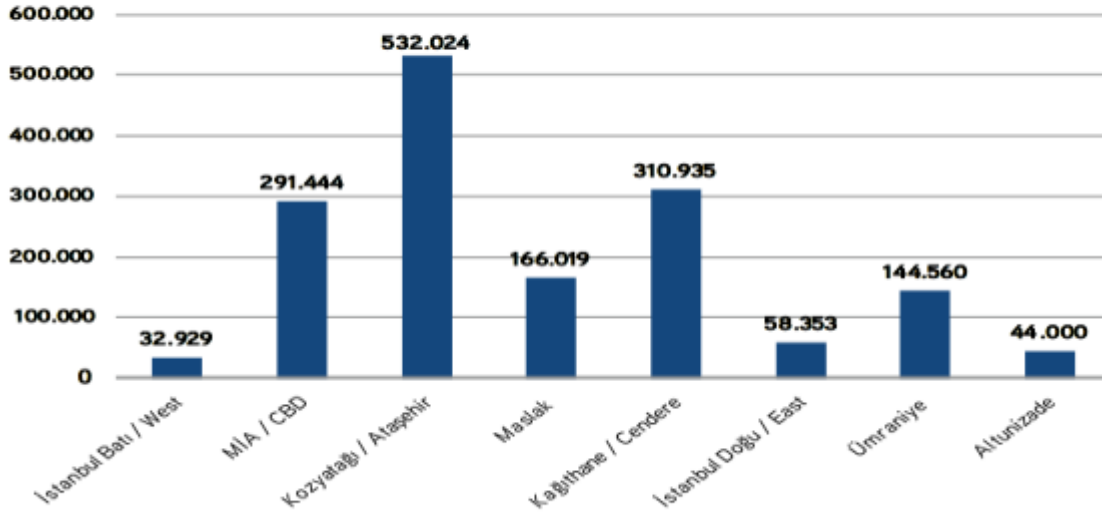
Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak 1.500.000 metrekarenin üzerinde ofis stoğu, inşaat ve planlama aşamasındadır. Önümüzdeki 3 yıl içerisinde piyasaya çıkacak inşaat ve planlama aşamasındaki bu ofis stoğunun dağılımı incelendiğinde Asya ve Avrupa yakasında eşitlik görülmektedir. Daha önce ki dönemlere baktığımızda Avrupa Yakası daha baskın olduğu aşikardır. Bu durumu Asya Yakası'nda özellikle Kozyatağı/Ataşehir ve Ümraniye bölgelerinde planlanan ve inşaat halindeki projelerin fazlalığı ile açıklamak mümkündür.

⁷ Colliers International

İstanbul'da Planlanan ve İnşaat Halindeki A Sınıfı Ofis Stoğu
Planned and Under Construction Class A Office Stock in Istanbul



Bölgelere Göre İstanbul A Sınıfı Ofis Projeleri Gelecek Stok Dağılımı
Istanbul A Class Office Future Stock by Regions



İl genelinde A sınıfı Ofislere ilişkin yukarıdaki verilere ek olarak son dönemde yapılan yatırımlar neticesinde Kartal-Tuzla D-100 Karayolu aksında ofis ve konut piyasasında önemli gelişmeler yaşanmış, bu bölgede çok sayıda markalı karma proje üretilmiş, Kamu Kurum ve Kuruluşları inşa edilmiştir. Anadolu Yakasında Kadıköy Kartal Metrosu hizmete girmiş, Marmaray Hattı açılmış, İstanbul Finans Merkezinin inşasına başlanmış ve özellikle Kartal Adliyesi bu bölgeye olan talebi en üst düzeye çıkarmıştır. Tüm bu yatırımlar neticesinde Anadolu Yakası D-100 Karayolu aksının önümüzdeki 10 yıl içerisinde İstanbul'un en önde gelen Ticari lokasyonlarından olacağı şimdiden görülebilmektedir.

4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi

İSTANBUL İLİ

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

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

Doğal ve tarihi güzellikleri ,sanayi ve ticaret merkezi olması özellikleri yanında uluslar arası finans merkezi olma yolunda her türlü teknik altyapı eksikliklerini hızla tamamlamaktadır.

Nüfusu sürekli artan İstanbul İli çevresinde bulunan İllerle etkileşim içerisinde. Büyükşehir statüsü kapsamında yönetilmekte olan İl idari taksimata göre 39 İlçeye ayrılmıştır.

TUZLA İLÇESİ

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

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

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

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

ULAŞIM

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

JEOLOJİ

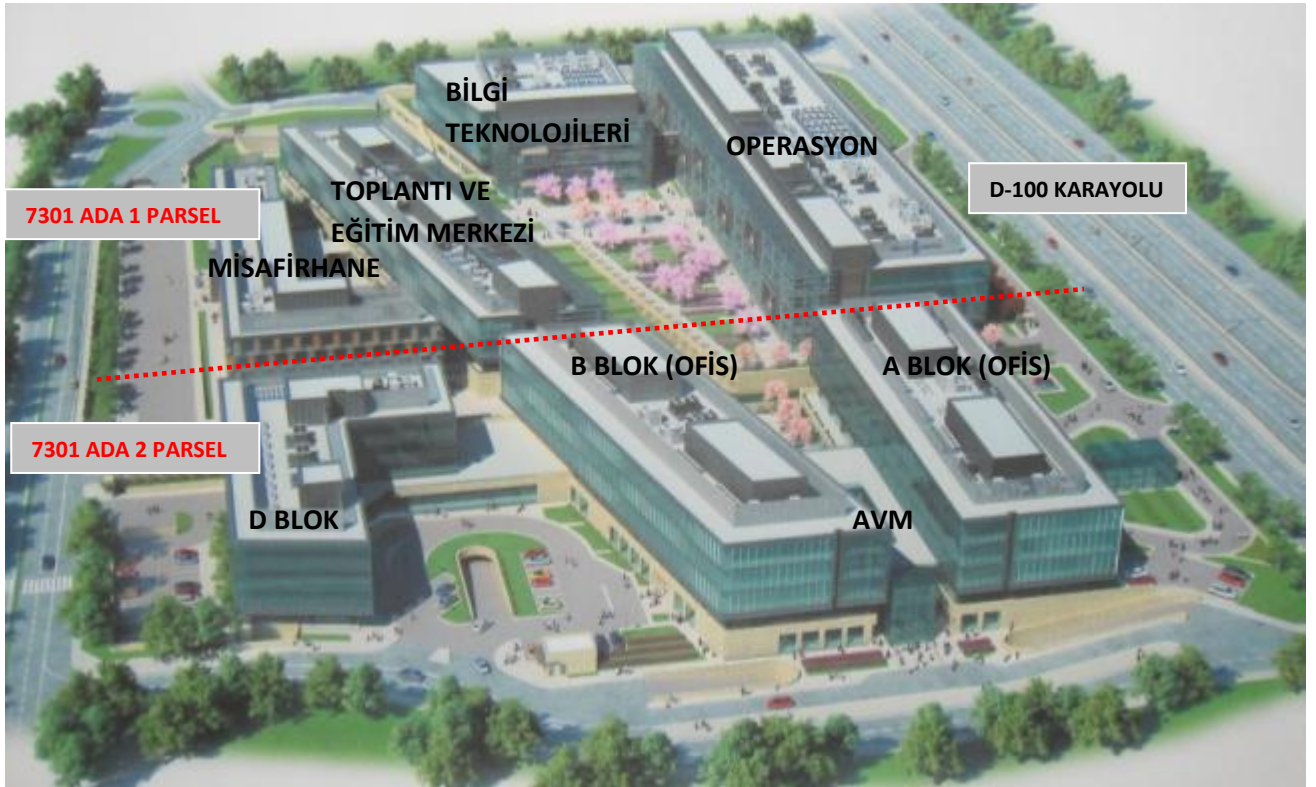
Kuzey Anadolu Fayına yakın konumdaki İlçe 1. Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır.

EKONOMİK YAPI

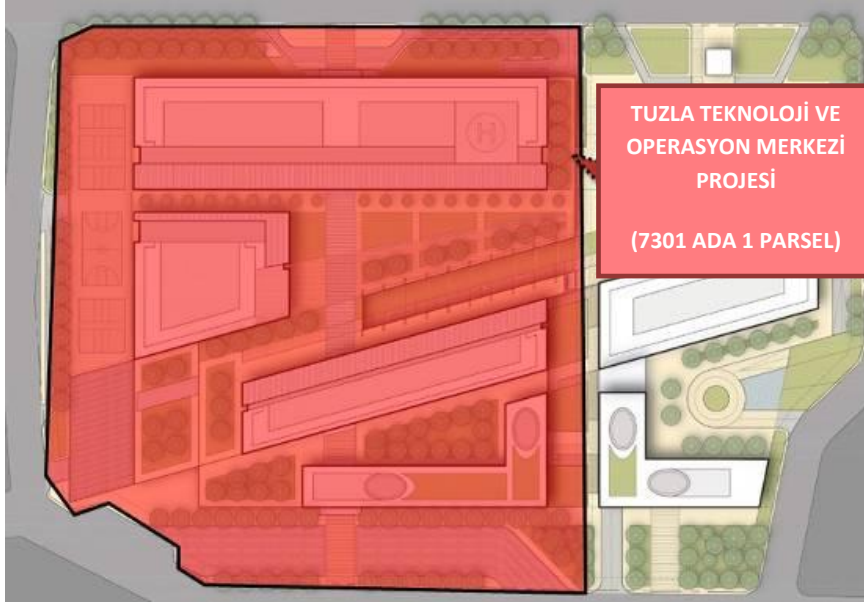
Daha önce Pendik İlçesine bağlı bir belde iken, 1992 Yılında İlçe olan Tuzla'da asıl nüfus artışı ve gelişme, Haliç ve çevresinde düzensiz şekilde tersanecilik faaliyetinde bulunan esnafın 1978 Yılında İlçede Tersane Bölgesi olarak ilan edilen mevcut alana naklinden sonra hız kazanmıştır. Sektörün bu alana yerleşmesinden sonra tedarikçilerini de harekete geçirerek İlçe endüstriyel alanda üretimin önemli merkezi haline gelmiştir. Bu gelişmeyi 1982 Yılında Dericilik OSB 'nin ve 2000 Yılında da Tuzla OSB, Boya-Vernik, Kimya ve Mermerciler OSB ile devam ettirmiştir. Gemi inşa sanayiinin yanı sıra OSB deki çok sayıda sanayi ve ticari işletmeler önemli üretim ve istihdam kaynaklarıdır.

4.5. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 ve 2 parsel no.lu birbirine bitişik, arsa nitelikli taşınmazlardır. Değerleme tarihi itibarıyla 7301 ada 1 parsel üzerinde “Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi” , 7301 ada 2 parsel üzerinde “Tuzla Ticaret Merkezi” Projesi İnşaatı devam etmektedir. Parseller düzgün geometrik formda, az eğimli ve yapılaşmaya elverişli topografik yapıya sahiptir. Karma proje konseptinde hazırlanmış 2 ayrı parsel üzerindeki Teknoloji ve Operasyon Merkezi ile Ticaret Merkezi arasında Ofis bloğu ve Toplantı Merkezi yapıları fonksiyonel ve fiziksel olarak bağlantı ile aralarında ulaşımı sağlayan bir aks planlanmıştır. Yine Proje dahilinde yeşil alanlar ve toplanma alanları planlanarak projenin kendi içerisinde sosyal ve donatısal yeterlilik düzeyinin artırılması sağlanmaktadır. Projenin 2015 yılı 3. çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.



7301 ADA 1 PARSEL



Değerleme tarihi itibarı ile yapılan incelemede 44.395,35 m² yüzölçümlü, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parsel üzerinde toplam 184.513,94 m² inşaat alanlı Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi isimli 4 yapıdan oluşan proje için tüm yasal izinler alınmış ve 16.12.2011 tarihli yapı ruhsatına dayalı olarak 1.Etap A Blok (Operasyon Merkezi) inşaatına başlanmıştır. 4 bodrum+zemin+3 normal kat+çatı olmak üzere toplam 8 katlı olarak projelendirilen ve idari işler için kullanılacağı ifade edilen bina toplam 97.231,20 m² inşaat alanıdır. Yapı ruhsatı ve kullanım amacına göre başlı başına, müstakil kullanıma uygun şekilde planlanmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmış dış cephe kaplama işlerinin devam ettiği tespit edilmiştir. Yapının kat alanları ve kat kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

(A BLOK) OPERASYON BİNASI KAT ALANLARI VE SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	A BLOK (m²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN(m²)
4.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	16.360,20	
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	16.240,80	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR + İŞYERİ	16.083,10	5.277,20
1.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR + İŞYERİ	15.367,00	9.236,50
Zemin Kat	İŞYERİ	6.488,40	6.178,50
1.Kat	İŞYERİ	6.417,20	6.043,50
2.Kat	İŞYERİ	6.550,30	6.194,20
3.Kat	İŞYERİ	6.541,90	6.147,80
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	7.182,30	
Toplam		97.231,20	39.077,70

18.05.2012 tarihli yapı ruhsatı ile operasyon binasının güneyinde B Blok (Bilgi Teknolojileri) binası inşaatına başlanmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat devam etmektedir. 4 bodrum+zemin+3 normal kat+çatı olmak üzere toplam 8 katlı olarak projelendirilen bina toplamda 25.932,00 m² inşaat alanıdır. Yapı ruhsatı ve kullanım amacına göre başlı başına, müstakil kullanıma uygun şekilde planlanmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın kaba inşaatı devam etmekte olup, 3. Normal Kat inşa edilmektedir. Yapının kat alanları ve kat kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

(B BLOK) BİLGİ TEKNOLOJİLERİ BİNASI SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	B BLOK (m²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN(m²)
4.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	1.637,60	
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	3.800,40	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR + İŞYERİ	3.809,80	379,40
1.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR + İŞYERİ	3.798,20	767,40
Zemin Kat	İŞYERİ	2.388,00	2.262,90
1.Kat	İŞYERİ	2.687,00	2.562,20
2.Kat	İŞYERİ	2.687,00	2.598,50
3.Kat	İŞYERİ	2.687,00	2.524,90
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	2.437,00	
Toplam		25.932,00	11.095,30

18.05.2012 tarihli yapı ruhsatı ile Bilgi Teknolojileri Binası ile Misafirhane arasında 2.Etap C Blok (Eğitim Binası) Toplantı Merkezi binası inşaatına başlanmıştır. 3 bodrum+ zemin + 2 normal kat+ çatı olmak üzere 6 katlı olarak projelendirilen bina toplam 35.441,90 m² inşaat alanıdır. Yapı ruhsatı ve kullanım amacına göre başlı başına, müstakil kullanıma uygun şekilde planlanmıştır. Hali hazırda kaba inşaatı tamamlanmış olan yapıda dış cephe kaplama işleri devam etmektedir.Yapının kat alanları ve kat kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

(C BLOK) TOPLANTI MERKEZİ BİNASI VE SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	C BLOK (m²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN(m²)
3.Bodrum Kat	ORTAK ALAN	9.950,20	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALAN	8.490,90	145,60
1.Bodrum Kat	ORTAK ALAN + İŞYERİ	4.745,80	3.165,10
Zemin Kat	İŞYERİ	3.103,00	2.873,60
1.Kat	İŞYERİ	3.234,00	2.995,00
2.Kat	İŞYERİ	3.198,00	2.907,00
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	2.720,00	
Toplam		35.441,90	12.086,30

18.05.2012 tarihli yapı ruhsatı ile parselin güneyinde yer alan 2.Etap D Blok Misafirhane Binası inşaatına başlanmıştır. 3 bodrum+ zemin + 3 normal kat+ çatı olmak üzere 7 katlı olarak projelendirilen bina toplam 25.892,10 m² inşaat alanıdır. Yapı ruhsatı ve kullanım amacına göre başlı başına, müstakil kullanıma uygun şekilde planlanmıştır. Yapının kaba inşaatı tamamlanmış olup dış cephe kaplama işleri devam etmektedir. Yapının kat alanları ve kat kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

(D BLOK) MİSAFİRHANE BİNASI SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	D BLOK (m ²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN(m ²)
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	9.145,70	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALAN+İŞYERİ	5.301,80	4.522,40
1.Bodrum Kat	İŞYERİ	1.254,60	1.143,30
Zemin Kat	İŞYERİ	2.038,00	1.927,60
1.Kat	İŞYERİ	2.038,00	1.927,60
2.Kat	İŞYERİ	2.038,00	1.927,60
3.Kat	İŞYERİ	2.038,00	1.927,60
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	2.038,00	
Toplam		25.892,10	13.376,10

7301 ADA 1 PARSELDEKİ YAPILAŞMA ÖZETİ			
BLOKLAR		KAPALI ALANI (m ²)	SATILABİLİR ALANI (m ²)
A BLOK	OPERASYON BİNASI	97.231,20	39.077,70
B BLOK	BİLGİ TEKNOLOJİLERİ BİNASI	25.932,00	11.095,30
C BLOK	TOPLANTI MERKEZİ BİNASI	35.441,90	12.086,30
D BLOK	MİSAFİRHANE BİNASI	25.892,10	13.376,10
	GÜVENLİK BİNASI	16,74	
TOPLAM		184.513,94	75.635,40

7301 ADA 2 PARSEL

21.305,29 m² yüzölçümlü, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 2 parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile toplam 93.484,98 m² inşaat alanlı Tuzla Ticaret Merkezi isimli 3 yapıdan oluşan proje inşaatı 16.03.2012 tarihli yapı ruhsatı ile başlamıştır.

Parsel üzerinde inşaat devam ederken kısmi değişiklikler yapılmış ve bu değişiklikler henüz onaylanmamış olan tadilat projesinde belirtilmiştir. Tadilat projesinde ve mevcutta toplam inşaat alanı 92.986,19 m² olan A-B ve D bloklardan; 4 bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak projelendirilen ön blok olarak adlandırılan ofis bloğu (A BLOK) toplam 44.745,41 m², orta blok olarak adlandırılan ofis bloğu (B Blok) toplam 21.859,40 m² ve onaylı projesinde Otel bloğu olarak 4 bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere 8 kat planlanan ancak 4 bodrum + zemin + 2 normal kat olmak üzere 7 katlı ofis olarak inşa edilen D Blok toplam 26.381,38 m² kapalı alanlı olarak tadil edilmiştir. Blokların 4. 3. ve 2. Bodrum katlarında otopark, sığınak ve teknik alanlar yer almakta olup, A ve B blokların 1. Bodrum ve zemin katlarını teşkil edecek şekilde AVM (çarşı) ünitesine ait birimler projelendirilmiştir.

ÖN OFİS BLOĞU (A BLOK)

Henüz onaylanmayan tadilat projesinde A Bloğun 2. Bodrum katında 1 adet oto yıkama alanı, 1. Bodrum katında 12 dükkan+5 restoran, zemin katında 7 dükkan+5 restoran, normal katlarda 10'ar adet ofis olmak üzere binada toplam 60 ünite planlanmıştır. Ön ofis bloğunun (A Blok) 1. bodrum ve zemin katında konumlu AVM (çarşı) dahilinde brüt alanı 15m² ile 1.364 m² arasında değişen mağazalar, brüt alanı 40m² ile 90m² arasında olan restoranlar yer alacaktır. Normal katlarda projelendirilen ofis üniteleri alanı 127 m² ile 313 m² aralığında olup, her katta yer alan 10 adet ofisten 5 adedi D-100 cepheli, 5 adet ofis ise B bloğa cephelidir. Yapı genelinde kaba inşaat ve dış cephe kaplaması işleri tamamlanmış, ortak alan ince işleri devam etmektedir. Bloğa ait kat alanları ve bağımsız ünitelerin brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

A (ÖN OFİS) BLOĞU KAT ALANLARI VE SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	A BLOK (m ²)	SATILABİLİR / KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
4.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	8.404,97	
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	8.097,34	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR/OTO YIKAMA	8.407,82	30,68
1.Bodrum Kat	AVM (12 MAĞAZA+5 RESTORAN)	6.557,69	4.623,83
Zemin Kat	AVM (7 MAĞAZA+5 RESTORAN)	3.255,12	1.284,36
1.Kat	10 ADET OFİS	2.515,75	2.062,68
2.Kat	10 ADET OFİS	2.515,75	2.062,68
3.Kat	10 ADET OFİS	2.515,75	2.062,68
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	2.475,22	
Toplam		44.745,41	12.126,91



A BLOK ÜNİTE KULLANIM ALANLARI									
AVM					OFİS				
KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
1.Bodrum	A-01	DÜKKAN	291,80	315,14	1.KAT	A-30	OFİS	303,47	327,75
1.Bodrum	A-02	DÜKKAN	1.298,00	1.401,84	1.KAT	A-31	OFİS	145,20	156,82
1.Bodrum	A-03	DÜKKAN	1.364,45	1.473,61	1.KAT	A-32	OFİS	176,07	190,16
1.Bodrum	A-04	DÜKKAN	527,60	569,81	1.KAT	A-33	OFİS	168,04	181,48
1.Bodrum	A-05	DÜKKAN	77,02	83,18	1.KAT	A-34	OFİS	302,83	327,06
1.Bodrum	A-06	RESTORAN	85,66	92,51	1.KAT	A-35	OFİS	185,02	199,82
1.Bodrum	A-07	RESTORAN	77,42	83,61	1.KAT	A-36	OFİS	139,19	150,33
1.Bodrum	A-08	RESTORAN	77,42	83,61	1.KAT	A-37	OFİS	183,00	197,64
1.Bodrum	A-09	RESTORAN	77,42	83,61	1.KAT	A-38	OFİS	121,83	131,58
1.Bodrum	A-10	RESTORAN	80,24	86,66	1.KAT	A-39	OFİS	185,24	200,06
1.Bodrum	A-11	DÜKKAN	25,00	27,00	2.Kat	A-40	OFİS	303,47	327,75
1.Bodrum	A-12	DÜKKAN	81,47	87,99	2.Kat	A-41	OFİS	145,20	156,82
1.Bodrum	A-13	DÜKKAN	77,25	83,43	2.Kat	A-42	OFİS	176,07	190,16
1.Bodrum	A-14	DÜKKAN	66,25	71,55	2.Kat	A-43	OFİS	168,04	181,48
1.Bodrum	A-15	DÜKKAN	20,20	21,82	2.Kat	A-44	OFİS	302,83	327,06
1.Bodrum	A-16	DÜKKAN	20,20	21,82	2.Kat	A-45	OFİS	185,02	199,82
1.Bodrum	A-17	DÜKKAN	33,92	36,63	2.Kat	A-46	OFİS	139,19	150,33
Zemin	A-18	RESTORAN	49,75	53,73	2.Kat	A-47	OFİS	183,00	197,64
Zemin	A-19	RESTORAN	39,90	43,09	2.Kat	A-48	OFİS	121,83	131,58
Zemin	A-20	RESTORAN	49,75	53,73	2.Kat	A-49	OFİS	185,24	200,06
Zemin	A-21	DÜKKAN	75,84	81,91	3.Kat	A-50	OFİS	303,47	327,75
Zemin	A-22	RESTORAN	52,00	56,16	3.Kat	A-51	OFİS	145,20	156,82
Zemin	A-23	DÜKKAN	115,45	124,69	3.Kat	A-52	OFİS	176,07	190,16
Zemin	A-24	DÜKKAN	64,75	69,93	3.Kat	A-53	OFİS	168,04	181,48
Zemin	A-25	DÜKKAN	97,25	105,03	3.Kat	A-54	OFİS	302,83	327,06
Zemin	A-26	DÜKKAN	216,18	233,47	3.Kat	A-55	OFİS	185,02	199,82
Zemin	A-27	DÜKKAN	350,65	378,70	3.Kat	A-56	OFİS	139,19	150,33
Zemin	A-28	RESTORAN	63,50	68,58	3.Kat	A-57	OFİS	183,00	197,64
Zemin	A-29	DÜKKAN	14,20	15,34	3.Kat	A-58	OFİS	121,83	131,58
2.Bodrum	A-60	OTO YIKAMA	28,41	30,68	3.Kat	A-59	OFİS	185,24	200,06
TOPLAM			5.498,95	5.938,87				5.729,67	6.188,04

ORTA OFİS BLOĞU (B BLOK)

Orta ofis bloğu olarak adlandırılan B bloğunun 1. Bodrum katında 5 dükkan+ 9 restoran, zemin katında 8 dükkan+5 restoran ve normal katların her birinde 10'ar adet ofis olmak üzere binada toplam 57 ünite yer alacaktır. Projesinde binanın 1. Bodrum ve zemin katında yer alan AVM (çarşı) dahilinde brüt alanı 20m² ile 250 m² arasında değişen mağaza, brüt alanı 52m² ile 257m² arasında olan restoranlar yer almaktadır. Normal katlarda projelendirilen ofis üniteleri alanı brüt 125 m² ile 283 m² arasında olup, her katta güney-kuzey cepheli olmak üzere 5 'er adet ofis şeklinde projelendirilmiştir. Yapı genelinde kapa inşaat ve dış cephe kaplaması işleri tamamlanmış bina ortak alanları ince işleri devam etmektedir. Bloğa ait kat alanları ve bağımsız ünitelerin brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

B (ORTA OFİS) BLOK KAT ALANLARI VE SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	B BLOK (m²)	SATILABİLİR / KİRALANABİLİR ALAN (m²)
4.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	2.564,82	
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	2.324,09	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR	2.564,82	
1.Bodrum Kat	AVM (5 MAĞAZA+9 RESTORAN)	2.185,68	1.445,33
Zemin Kat	AVM (8 MAĞAZA+5 RESTORAN)	2.115,99	1.359,83
1.Kat	10 ADET OFİS	2.536,08	2.025,36
2.Kat	10 ADET OFİS	2.536,08	2.025,36
3.Kat	10 ADET OFİS	2.536,08	2.025,36
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	2.495,76	
Toplam		21.859,40	8.881,24



B BLOK ÜNİTE KULLANIM ALANLARI									
AVM					OFİS				
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
1.Bodrum	B-01	DÜKKAN	58,70	63,40	1.KAT	B-28	OFİS	185,73	200,59
1.Bodrum	B-02	DÜKKAN	57,00	61,56	1.KAT	B-29	OFİS	137,43	148,42
1.Bodrum	B-03	DÜKKAN	57,00	61,56	1.KAT	B-30	OFİS	183,50	198,18
1.Bodrum	B-04	DÜKKAN	59,75	64,53	1.KAT	B-31	OFİS	118,96	128,48
1.Bodrum	B-05	RESTORAN	79,04	85,36	1.KAT	B-32	OFİS	274,41	296,36
1.Bodrum	B-06	RESTORAN	76,94	83,10	1.KAT	B-33	OFİS	211,13	228,02
1.Bodrum	B-07	RESTORAN	76,94	83,10	1.KAT	B-34	OFİS	142,34	153,73
1.Bodrum	B-08	RESTORAN	84,71	91,49	1.KAT	B-35	OFİS	173,73	187,63
1.Bodrum	B-09	RESTORAN	60,47	65,31	1.KAT	B-36	OFİS	234,21	252,95
1.Bodrum	B-10	RESTORAN	135,24	146,06	1.KAT	B-37	OFİS	213,89	231,00
1.Bodrum	B-11	RESTORAN	186,82	201,77	2.Kat	B-38	OFİS	185,73	200,59
1.Bodrum	B-12	RESTORAN	148,34	160,21	2.Kat	B-39	OFİS	137,43	148,42
1.Bodrum	B-13	RESTORAN	238,76	257,86	2.Kat	B-40	OFİS	183,50	198,18
1.Bodrum	B-14	DÜKKAN	18,56	20,04	2.Kat	B-41	OFİS	118,96	128,48
Zemin	B-15	DÜKKAN	262,50	283,50	2.Kat	B-42	OFİS	274,41	296,36
Zemin	B-16	DÜKKAN	59,50	64,26	2.Kat	B-43	OFİS	211,13	228,02
Zemin	B-17	DÜKKAN	56,50	61,02	2.Kat	B-44	OFİS	142,34	153,73
Zemin	B-18	DÜKKAN	68,75	74,25	2.Kat	B-45	OFİS	173,73	187,63
Zemin	B-19	DÜKKAN	42,00	45,36	2.Kat	B-46	OFİS	234,21	252,95
Zemin	B-20	DÜKKAN	67,36	72,75	2.Kat	B-47	OFİS	213,89	231,00
Zemin	B-21	RESTORAN	49,83	53,82	3.Kat	B-48	OFİS	185,73	200,59
Zemin	B-22	RESTORAN	48,40	52,27	3.Kat	B-49	OFİS	137,43	148,42
Zemin	B-23	RESTORAN	38,54	41,62	3.Kat	B-50	OFİS	183,50	198,18
Zemin	B-24	RESTORAN	48,40	52,27	3.Kat	B-51	OFİS	118,96	128,48
Zemin	B-25	RESTORAN	248,95	268,87	3.Kat	B-52	OFİS	274,41	296,36
Zemin	B-26	DÜKKAN	185,22	200,04	3.Kat	B-53	OFİS	211,13	228,02
Zemin	B-27	DÜKKAN	83,15	89,80	3.Kat	B-54	OFİS	142,34	153,73
					3.Kat	B-55	OFİS	173,73	187,63
					3.Kat	B-56	OFİS	234,21	252,95
					3.Kat	B-57	OFİS	213,89	231,00
TOPLAM			2.597,37	2.805,16				5.625,99	6.076,07

ARKA OFİS BLOĞU (D BLOK)

7301 ada 2 parselin güney cephesinde planlanan onaylı ilk projesinde otel olması planlanan ancak kat sayısı 1 kat düşürülüp kat yükseklikleri artırılarak ofis olarak inşa edilen blok 4 Bodrum+Zemin+2 Normal Kat olmak üzere toplam 7 katlı olup, 26.381,38 m² inşaat alanına sahiptir. Yapı, Piri Reis Caddesi cephesinde bulunmaktadır ve ofis blokları ile ortak alanlara sahiptir. Yapının kat alanları ve kat kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

D (ARKA OFİS) BLOK KAT ALANLARI VE SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	D BLOK (m ²)	SATILABİLİR / KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
4.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	5.460,92	
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	5.063,14	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR/OFİS	5.465,73	919,61
1.Bodrum Kat	6 ADET OFİS	2.340,51	1.607,61
Zemin Kat	8 ADET OFİS	2.024,87	1.697,54
1.Kat	8 ADET OFİS	2.024,87	1.697,54
2.Kat	8 ADET OFİS	2.024,87	1.697,54
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	1.976,47	
Toplam		26.381,38	7.619,84

D BLOK ÜNİTE KULLANIM ALANLARI									
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
2.Bodrum	D-01	OFİS-WC-ÇAY OCAĞI	851,49	919,61	1.Kat	D-16	OFİS	156,28	168,78
1.Bodrum	D-02	OFİS	261,50	282,42	1.Kat	D-17	OFİS	263,00	284,04
1.Bodrum	D-03	OFİS	108,76	117,46	1.Kat	D-18	OFİS	222,72	240,54
1.Bodrum	D-04	OFİS	105,87	114,34	1.Kat	D-19	OFİS	222,72	240,54
1.Bodrum	D-05	OFİS	189,30	204,44	1.Kat	D-20	OFİS	159,00	171,72
1.Bodrum	D-06	OFİS	262,50	283,50	1.Kat	D-21	OFİS	222,78	240,60
1.Bodrum	D-07	OFİS	560,60	605,45	1.Kat	D-22	OFİS	133,90	144,61
Zemin	D-08	OFİS	156,28	168,78	1.Kat	D-23	OFİS	191,40	206,71
Zemin	D-09	OFİS	263,00	284,04	2.Kat	D-24	OFİS	156,28	168,78
Zemin	D-10	OFİS	222,72	240,54	2.Kat	D-25	OFİS	263,00	284,04
Zemin	D-11	OFİS	222,72	240,54	2.Kat	D-26	OFİS	222,72	240,54
Zemin	D-12	OFİS	159,00	171,72	2.Kat	D-27	OFİS	222,72	240,54
Zemin	D-13	OFİS	222,78	240,60	2.Kat	D-28	OFİS	159,00	171,72
Zemin	D-14	OFİS	133,90	144,61	2.Kat	D-29	OFİS	222,78	240,60
Zemin	D-15	OFİS	191,40	206,71	2.Kat	D-30	OFİS	133,90	144,61
					2.Kat	D-31	OFİS	191,40	206,71
TOPLAM			3.911,82	4.224,77				3.143,60	3.395,09

Yapıların genel itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmıştır. Dış cephe kaplama işleri ve bina ortak alanları inceleme işleri devam etmekte olup, değerlendirme konusu 7301 ada 2 parsel üzerinde inşa edilen “Tuzla Ticaret Merkezi” için shell & core sistemiyle pazarlanacağı dikkate alınarak tamamlanma seviyesi proje bazında ortalama %78 olarak tespit edilmiştir.

7301 ADA 2 PARSELDEKİ YAPILAŞMA ÖZETİ			
BLOKLAR		KAPALI ALANI (m ²)	KİRALANABİLİR ALANI (m ²)
A BLOK	ÖN OFİS VE AVM BİNASI	44.745,41	12.126,91
B BLOK	ORTA OFİS VE AVM BİNASI	21.859,40	8.881,24
D BLOK	ARKA OFİS	26.381,38	7.619,84
	GÜVENLİK BİNASI	15,54	
TOPLAM		93.001,73	28.627,99

DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

- Taşınmazın konumu,
- İnşaat Kalitesi ve tamamlanma seviyesi,
- Ulaşım durumu ve alternatifleri,
- Yakın çevre ve bölge özellikleri,
- Benzer konseptteki gayrimenkullerin pazar değerleri ve satış süreleri,
- Bölgedeki ticari faaliyetler ve potansiyeller
- Değerlemeye konu alanların konumları,
- Gayrimenkulün hukuki durumu.

4.6. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- 1. Derece deprem bölgesinde bulunması,

Değerlemede olumlu faktörler;

- Ana ulaşım arterleri ve aktarma istasyonlarına yakın olması,
- İnşaat kalitesinin bölgedeki benzer yapı standartının üzerinde olması,
- Hızla gelişen bir bölgede yer alması,
- Potansiyel gelişim bölgesi içinde bulunması

4.7. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4.8. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Gayrimenkulün en etkin ve en verimli kullanım şeklinin; bölgeye imar planında da yüklenen fonksiyon olan “Hizmet Alanı”na dönüşüme elverişli olması nedeniyle mevcut durumu itibariyle inşa edilen “Ticaret / Operasyon Merkezi,” projesi uygulaması olduğu kanaatine varılmıştır.

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

4.9.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

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

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

4.9.2. Değer Standartları (Esasları)

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

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

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

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

Olarak tanımlanmaktadır.

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

4.9.3. Piyasa Değeri

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

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

4.9.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirilme bedeline ulaşılmaktadır.

4.9.5. Maliyet Oluşumları (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

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

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

4.9.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

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

4.9.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı ile Direkt Kapitalizasyon yönteminin kullanılması uygun görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle natamam değer verilirken maliyet yöntemi uygulanmıştır.

4.10. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması

Piyasa yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışa arz edilen benzer ve yakın nitelikteki mülkler araştırılmıştır. Yakın çevreden elde edilen ticari ve hizmet fonksiyonlu arsaların satış değerleri bölgedeki emlak müşavirleri ile müzakere edilmiş, yapılan görüş alışverişi sonucu nihai birim satış değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

ARSA EMSALLERİ	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
İlgili Kişi	Nieva Gayrimenkul	Ramazan Genç	Hayrettin Gürel	Mustafa Karaman
İrtibat Telefonu	0532 401 90 41	0532 341 17 77	0532 293 00 71	0216 395 28 29
Kullanım Alanı (m ²)	19.816	15.900	21.000	18.282
Satış Fiyatı (\$)	31.000.000.-\$	22.200.000.-\$	35.000.000.-\$	32.000.000.-\$
Gerçekçi Satış Fiyatı	25.000.000.-\$	17.000.000.-\$	28.000.000.-\$	25.000.000.-\$
m2 Birim Fiyatı (\$/m ²)	1.260.-\$	1.069.-\$	1.330-\$	1.367.-\$
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede E-5 Cepheli	Aynı Bölgede E-5 Cepheli	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede E-5 Cepheli
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif satılık
İmar Durumu	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı E: 1,75	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı E: 1,75	Ticaret+Konut E=1,75	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı E: 1,75

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

Bölgede yer alan arsaların satış değerleri, konum, büyüklük, geometri, cephe, derinlik ve imar yapı koşulu gibi bir çok faktöre bağlı olarak değişmektedir.

Emsallerin konumları, imar durumları, yola yakınlıkları gibi nitelikleri analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir.

Emsal 1 değerlendirme konusu taşınmazların sol bitişik parseli(4058 parsel), Emsal 4 ise sağındaki bitişik parselidir(7302 ada 1 parsel).

Emsal 2 yine değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda, E-5 cephe ve aynı imar şartlarındadır.

Emsal 3 E-5 karayolunun kuzey cephesinde pendik yönünde E-5 cephe aynı imar şartlarındadır.

Yapılan mukayeseler sonucunda;

Emsallerin uzun pazarlama sürelerine (1 seneyi aşkın oldukları bilinmektedir.) sahip oldukları anlaşılması, yüksek maliyetleri göz önünde tutularak **1.000-\$/m²** birim değer tahmin ve takdir edilmiştir.



Böylece;

7301 Ada 1 Parsel	:	44.395,35 m ² X 1.000-\$/m ²	=	44.395.350,00-\$	=	~105.200.000,00-TL
7301 Ada 2 Parsel	:	21.305,29 m ² X 1.000-\$/m ²	=	21.305.290,00 -\$	=	~ 50.500.000,00-TL
TOPLAM					=	~155.700.000,00-TL

Arsa değerleri hesaplanmıştır.

TCMB 17.12.2014 tarih ve saat 15:300 itibari ile döviz kuru:
1\$ = 2,3696.-TL

4.11. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu yaklaşımda şantiyedeki inşa çalışmaları gözlenmiş, projenin blok bazında tamamlanma oranı çıkartılarak inşa maliyeti hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkul projesi; 727-\$/m² bedel üzerinden 11.12.2012 tarihli sözleşme ile yükleniciye ihale edilerek inşaat başlatılmıştır. 11.12.2012 tarihli sözleşme ile değerlendirme tarihi arasındaki 2 yılı aşkın süre için inşaat maliyetlerindeki değişiklikler, dolar kurunda görülen aşırı hareketler ve ihale kapsamında olmayan Mimari Proje, Ruhsat, Tasarım ve Pazarlama Bedelleri dikkate alınarak maliyet artışını %12 olarak öngörülmüştür.

Proje inşa ortalama maliyeti; 727-\$/m² X 1,12 = ~814-\$/m² olarak hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile 1-\$ = 2,3696.-TL döviz kuru baz alınarak ortalama 814-\$/m² X 2,3696-TL = ~**1.930.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projenin yer aldığı parsellerden 7301 ada 1 parsel üzerindeki yapılar ince işçilik dahil olmak üzere anahtar teslim usulüne göre yapılmaktadır.

7301 ada 2 parsel üzerindeki yapılar ise shell & core sistemine göre inşa edilmektedir. Shell & Core sadece taşıyıcı sistemi (core) yapılacak ve cephesi / çatısı (shell) kapatılacak bir inşaat projesini tanımlamak için kullanılan terimdir. Bu tip projelerde finishing diye tabir edilen ince yapı işleri proje kapsamına dahil edilmez ve alıcının inşaatına bırakılır.

1 parselin Anahtar Teslimi, 2 parselin ise Shell & Core sistemi ile bitirilecek olması neticesinde parseller için farklı inşa maliyet birim bedeli düşünülmüş ve birim maliyet 1 parsel için; **2.045-TL/m²**, 2 parsel için **1.700-TL/m²** olarak öngörülmüştür. (Ağırlıklı Ortalama Maliyet **1.930-TL/m²** dir.)

7301 ada 1 parsel;

Ayrıntıları rapor ekinde belirtildiği üzere parsel üzerindeki blokların tamamlanma seviyeleri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Operasyon Bloğu	:	%58
Bilgi Teknolojileri Bloğu	:	%33
Toplantı/Eğitim Bloğu	:	%51
Misafirhane	:	%55

İnşaat seviyeleri itibari ile bloklarda gerçekleşen imalatın maliyet bedeli aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

BLOKLAR	İNŞAAT ALAN (m2)	TAMAMLANMA ORANI	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL/m2)	TAMAMLANMA DURUMUNA GÖRE İNŞAAT MALİYETİ(TL)
OPERASYON	97.231,20	58%	2.045,00	115.325.926,32
BİLGİ TEKNOLOJİLERİ	25.932,00	33%		17.500.210,20
EĞİTİM/TOPLANTI	35.441,90	51%		36.964.129,61
MİSAFİRHANE	25.892,10	55%		29.122.139,48
TOPLAM	184.497,20	*53%		198.912.405,60

*Parsel bazında ortalama inşaat tamamlanma seviyesi

7301 ada 2 parsel:

Bu parseldeki Projenin Ofis/Mağaza/Avm konseptli bir proje olması nedeniyle pazarlamasının Shell & Core sistemiyle yapılacağı bilgisi alınmıştır. Shell & Core sadece taşıyıcı sistemi (core) yapılacak ve cephesi / çatısı (shell) kapatılacak bir inşaat projesini tanımlamak için kullanılan terimdir. Bu tip projelerde finishing diye tabir edilen ince yapı işleri proje kapsamına dahil edilmez ve alıcının inisiyatifine bırakılır. Değerleme konusu alanların inşaat tamamlanma seviyesi bu sistemin uygulanacağı göz önünde bulundurularak (ince işler uygulama dışı bırakılarak) belirlenmiştir.

Ofis A Bloğu ve AVM	:	%80
Ofis B Bloğu ve AVM	:	%77
Ofis D Bloğu	:	%77

İnşaat seviyeleri itibari ile bloklarda gerçekleşen imalatın maliyet bedeli aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

BLOKLAR	İNŞAAT ALAN (m2)	TAMAMLANMA ORANI	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL/m2)	TAMAMLANMA DURUMUNA GÖRE İNŞAAT MALİYETİ(TL)
A BLOK & AVM	44.745,41	80%	1.700,00	60.853.757,60
B BLOK & AVM	21.859,40	77%		28.613.954,60
D BLOK	26.381,38	77%		34.533.226,42
TOPLAM	92.986,19	*78%		124.000.938,62

*Parsel bazında ortalama inşaat tamamlanma seviyesi



Değerleme tarihindeki inşaat seviyesi göz önüne alınarak Gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL	ARSA DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA ORANINA GÖRE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TAMAMLANMA ORANINA GÖRE GÜNCEL DEĞERİ
7301 / 1	105.200.000,00	198.912.405,60	304.112.405,60
7301 / 2	50.500.000,00	124.000.938,62	174.500.938,62
	155.700.000,00	322.913.344,22	478.613.344,22

Projenin tamamlanması durumunda Gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL	ARSA DEĞERİ (TL)	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA İNŞAAT MALİYETİ	PROJENİN BİTMESİ DURUMUNDAKİ DEĞERİ
7301 / 1	105.200.000,00	377.296.774,00	482.496.774,00
7301 / 2	50.500.000,00	158.076.523,00	208.576.523,00
	155.700.000,00	535.373.297,00	691.073.297,00

4.12. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda kullanılmak üzere yakın konumda ve benzer konseptlerde ticari gayrimenkuller araştırılmıştır. Bölgede D-100 karayolu aksında yer alan benzer konseptteki projelerin satış ofislerinden ve bölge emlak müşavirlerinden görüş alınmış, veriler analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir.

4.12.1. Bölgedeki Ticari Gayrimenkul Bilgileri



PENDİK VARYAP PLAZA Varlıbaş Holding bünyesindeki Varyap İnşaat tarafından tamamlanan proje E-5 kuzeyinde Pendik İlçesinde yer almaktadır. Proje yaklaşık 32.000 m² kapalı alanlı olup 55m²-325m² büyüklükteki 278 adet işyerinden meydana gelmektedir. Plazada yer alan ofislerin birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **6.250.-TL/m²'dir**. Zemin katta yer alan dükkan/mağazaların birim satış değeri ise ortalama **10.000.-TL/m²/ay'dir**.



METROWİN TOWER Metropolist Yapı tarafından inşa edilen D-100 karayolu cephe, Pendik metro durağına çok yakın konumda, 18 katlı, 86 ofis ve zemin katta mağazaları olması planlanan projede yer alan ofislerin birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **7.000.-TL/m²'dir**. Zemin katta yer alan dükkan/mağazaların satış birim değeri ise ortalama **15.000.-TL/m²'dir**



HELİS BEYAZ OFİS Helis yapı tarafından inşa edilmiştir. D-100 karayoluna yakınında, Pendik metro durağına 1,5 km mesafede, alt katlarda 4 adet mağaza/restoran üst katlarda 56 adet ofisten oluşan projede yer alan ofislerin birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **5.000.-TL/m²'dir**. Zemin katta yer alan dükkan/mağazaların satış birim değeri ise ortalama **5.500.-TL/m²'dir**



HUKUKÇULAR TOWERS D-100 karayoluna yakınında, Kartal Adliyesi'ne 100m mesafede, alt katlarda mağaza/restoran üst katlarda ofis olmak üzere 238 adet birimden oluşan projede yer alan ofislerin satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **7.000.-TL/m²'dir**. Zemin katta yer alan dükkan/mağazaların ise ortalama **15.000.-TL/m²'dir**.



KURİŞ KULE projesi Kılıçoğlu ve Delta & Yetişkin Yapı ortaklığı tarafından inşa edilmekte olup, 29 katlı tek bir blokta 190 ofis ve 4 katlı mağaza bloğunda toplam 30 mağazabulunan lüks ofis/ticaret projesidir. Anadolu Adliyesine ve metro durağına oldukça yakın konumdaki Plazada yer alan ofislerin birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **9.000.-TL/m²'dir.**



KARTAL MONUMENTO Kuzeyyıldızı Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. tarafından Şubat 2014' te inşaatı tamamlanan 5.111 m² proje alanlı, 13.883m² satılabilir alanlı tek bloktan ibaret lüks ofis projesidir. Projede yer alan ofislerin ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **6.750.-TL/m²/ay'dır.** Zemin katta yer alan dükkan/mağazaların satış birim değeri ise ortalama **12.000.-TL/m²'dir.**

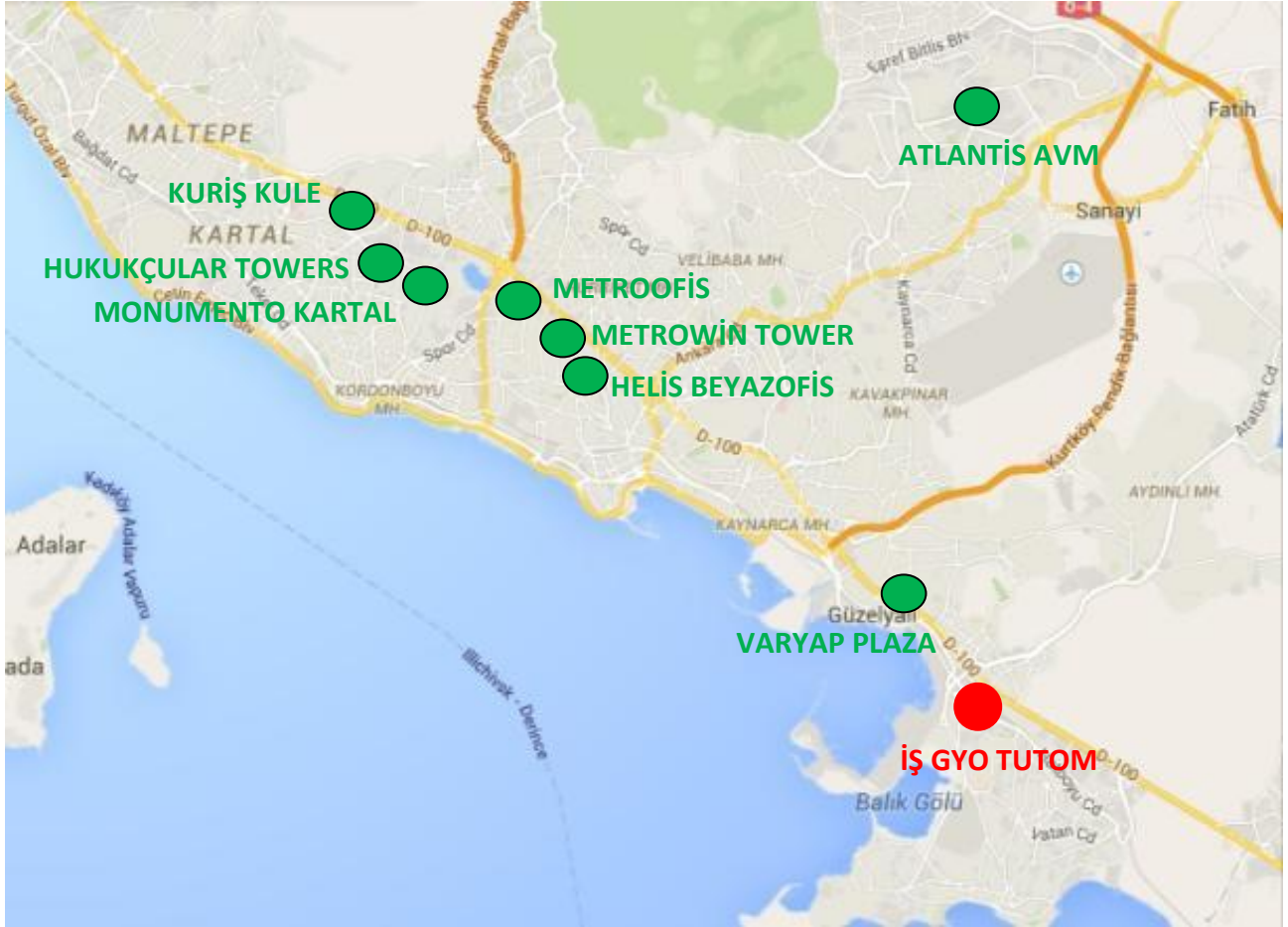


Metrofis Helis inşaat tarafından tamamlanan D-100 karayolu cephe, Kartal metro durağına çok yakın konumda, 19 katlı, 77 bağımsız bölümlü, tamamı ofis olarak planlanan projede ortalama ofis birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **7.500.-TL/m²'dir.**



ATLANTİS AVM Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Atlantis AVM toplam 52.500 m² alanlı olup, 22.500 m² kiralanabilir alana sahiptir. 2008 yılında faaliyete geçen AVM'de ofisler, 122 mağaza, food court, restoran ve çocuk eğlence bölümleri olmak üzere toplam 158 ünite yer almaktadır. Projede yer alan ofislerin ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **3.500.-TL/m²** dükkan/mağazaların ortalama satış birim değeri ise **9.000.-TL/m²'dir.**

4.12.1. Ticari Gayrimenkul Bilgilerinin Karşılaştırılması



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

Emsal olarak alınan ofis ve dükkanların kiralama değerleri, konum, büyüklük, geometri, cephe ve derinlik gibi bir çok faktöre bağlı olarak değişmektedir.

Aşağıdaki tabloda emsallerin birim SATIŞ değerleri görülmektedir.

PROJE ADI	ORTALAMA DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	ORTALAMA OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ
PENDİK VARYAP PLAZA	10.000,00	6.250,00
METROWİN TOWER	15.000,00	7.000,00
HELİS BEYAZ OFİS	5.500,00	5.000,00
HUKUKÇULAR TOWERS	15.000,00	7.000,00
KURİŞ KULE		9.000,00
KARTAL MONUMENTO	12.000,00	6.750,00
METROFİS		7.500,00
ATLANTİS AVM	9.000,00	3.500,00
ORTALAMA	11.083,33	6.500,00

Emsal veriler irdelenmiş değerlendirme konusu mülklerle konum , inşaat kalitesi, gelişim potansiyeli ticari faaliyetlerin yoğunluğu gibi durumları mukayese edilmiştir. Büyük çoğunluğu D-100 karayolu MİA alanı aksından seçilen emsallerin yapı kalitesi açısından değerlendirme konusu mülklerle benzer olduğu ancak konum açısından İstanbul kent merkezine yakınlık durumu dikkate alındığında değerlendirme konusu mülklerin azda olsa emsallere göre dezavantajlı olduğu görülmüştür.

Bununla birlikte değerlendirme konusu Projenin, Gebze OSB, Tuzla Tersaneler Bölgesi, Pendik ve Eskişehir Feribot Limanları, Sabiha Gökçen Havalimanı gibi önemli noktalara kilit konumu, emsal konseptlerle mukayese edildiğinde artı unsurlarıdır. Yapılan incelemeler ve mukayeseler sonucu;

- 7301 ada 1 parsel üzerindeki yapılar için ortalama ofis birim satış fiyatı **6.500.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.
- 7301 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için; Proje bütünü ana eksen ve AVM ve Ofis bloklarının burada bulunması göz önünde bulundurulmuş ve ortalama ofis birim satış fiyatı **6.500.-TL/m²** avm bloğunda yer alan mağaza /dükkanlar için ortalama **11.000.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

7301 ADA 1 PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN ;

Elde edilen verilerin analizi sonucu 1 parsel üzerindeki satılabilir alan miktarına göre aşağıdaki değerler elde edilmiştir.

7301 ADA 1 PARSEL	DEĞERLEME KONUSU ALAN (m2)					SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA SATIŞ GELİRİ (TL)
	A BLOK OPERASYON BİNASI	B BLOK BİLGİ TEKNOLOJİLERİ BİNASI	C BLOK TOPLANTI MERKEZİ	D BLOK MİSAF.	SATILABİLİR /KİRALANABİLİR BRÜT ALAN		
4.Bodrum Kat	16.360,20	1.637,60					
3.Bodrum Kat	16.240,80	3.800,40	9.950,20	9.145,70			
2.Bodrum Kat	16.083,10	3.809,80	8.490,90	5.301,80	10.324,60	6.500,00	67.109.900,00
1.Bodrum Kat	15.367,00	3.798,20	4.745,80	1.254,60	14.312,30		93.029.950,00
Zemin Kat	6.488,40	2.388,00	3.103,00	2.038,00	13.242,60		86.076.900,00
1.Kat	6.417,20	2.687,00	3.234,00	2.038,00	13.528,30		87.933.950,00
2.Kat	6.550,30	2.687,00	3.198,00	2.038,00	13.627,30		88.577.450,00
3.Kat	6.541,90	2.687,00		2.038,00	10.600,30		68.901.950,00
Çatı Katı	7.182,30	2.437,00	2.720,00	2.038,00			
TOPLAM	97.231,20	25.932,00	35.441,90	25.892,10	75.635,40		491.630.100,00

7301 ADA 2 PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN

Elde edilen verilerin analizi sonucu 2 parsel üzerindeki satılabilir alan miktarına göre aşağıdaki değerler elde edilmiştir.

7301 ADA 2 PARSEL	SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALAN (m2)			BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA SATIŞ GELİRİ (TL)
	A BLOK	B BLOK	D BLOK		
4.Bodrum Kat				6.500,00	0,00
3.Bodrum Kat					0,00
2.Bodrum Kat	30,68		919,61		6.176.885,00
1.Bodrum Kat			1.607,61		10.449.465,00
Zemin Kat			1.697,54		11.034.010,00
1.Kat	2.062,68	2.025,36	1.697,54		37.606.270,00
2.Kat	2.062,68	2.025,36	1.697,54		37.606.270,00
3.Kat	2.062,68	2.025,36			26.572.260,00
Çatı Katı					0,00
TOPLAM	6.218,72	6.076,08	7.619,84		

AVM BÖLÜMÜ							
KAT	SATILABİLİR AVM ALANLARI (m2)		BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)		SATIŞ DEĞERİ (TL)		TOPLAM DEĞERİ (TL)
	A BLOK	B BLOK	A BLOK	B BLOK	A BLOK	B BLOK	
1.Bodrum	4.623,83	1.445,33	12.000,00	12.000,00	55.485.960,00	17.343.960,00	72.829.920,00
Zemin	1.284,36	1.359,83	10.000,00	10.000,00	12.843.600,00	13.598.300,00	26.441.900,00
TOPLAM	5.908,19	2.805,16			68.329.560,00	30.942.260,00	99.271.820,00

OFİS DEĞERİ (TL/AY)	129.445.160,00
AVM DEĞERİ (TL/AY)	99.271.820,00
TOPLAM	228.716.980,00

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin güncel değeri hesaplanırken inşaat tamamlanma seviyesi göz önünde tutularak maliyet yöntemi kullanılmıştır. Tamamlanması durumunda da projenin değer hesabı yapılırken Piyasa Yaklaşımı ile birlikte Maliyet Yöntemi ve gayrimenkullerin satışa konu olacağı varsayımı ile Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Kullanılan iki yöntem sonucunda bulunan değerlerin birbirini desteklediği görülmüştür.

Gayrimenkulün inşa aşamasında olması ve Gelir yaklaşımının bir takım öngörü ve varsayımlara göre yapılmış olması nedeni ile nihai değer için Maliyet Yöntemi ile bulunan sonucun alınması kanaatine varılmıştır.

Projenin **TAMAMLANDIĞI ve satışa konu edildiği varsayıldığında** aşağıdaki değerlere ulaşılmıştır.

GAYRİMENKULLER	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞER (TL)	~TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞER (TL)
7301 Ada 1 Parsel	Maliyet Yaklaşımı	482.496.744,00	~482.500.000,00
	Gelir Yaklaşımı	491.630.100,00	
7301 Ada 2 Parsel	Maliyet Yaklaşımı	208.576.523,00	~208.600.000,00
	Gelir Yaklaşımı	228.716.980,00	
TOPLAM			~691.100.000,00

Değerleme tarihi itibari ile projenin inşa hali gözetilerek maliyet yöntemi baz alınmış ve **natamam halleri** ile 1 parsel için **~304.100.000,00-TL**, 2 parsel için **174.500.000,00-TL** olmak üzere toplam **478.600.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parsel no.lu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen yatırımın imar durumu, proje ve yapı ruhsatına uygun devam ettiği inşaatın tamamlanması halinde yapı kullanma izin belgesi alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 2 parsel no.lu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilen projeye ait tadilat projesinin henüz onaylanmamış olmakla birlikte mevcut inşai faaliyetin bu projeye uygun olarak yapılmakta olduğu tespit edilmiştir. Tuzla İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde onay aşamasında olan projenin onaylanmasında imar durumu açısından bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmış olup, proje ile ilgili fiili duruma uygun tadilat projesinin onaylanıp ruhsatının alınması gerekmektedir.

5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile ilgili Görüş

Mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada,1 parsel no.lu, taşınmaz üzerinde projelendirilen Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesine konu taşınmazların halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla **PROJELER** başlığında portföyde bulunmaya devam etmesine Sermaye Piyasası Mevzuatı bakımından bir sakınca görülmemiştir.

Mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada 2 parsel no.lu, taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan "Tuzla Ticaret Merkezi" Projesi halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almaktadır. İlgili belediyede onay aşamasında olan tadilat projesine göre inşa edilen ve yaklaşık %78 seviyesindeki uygulamaya ilişkin gayrimenkulün işlem dosyasında herhangi olumsuz bir durumun bulunmaması, ayrıca revize projenin imar planı şartlarına da aykırı olmaması nedeniyle tadilat projesinin onaylanacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre halihazırda GYO portföyünde bulunan 7301 ada 2 parselin **PROJELER** başlığında portföyde kalmasında sakınca bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibari ile inşası devam etmekte olup, 2015 yılının 3.çayreğinde projenin bitirilmesi planlanmaktadır. 2 Parseldeki yapıların pazarlaması Shell & Core sistemi ile yapılmakta olup, "Tuzla Ticaret Merkezi" projesi kapsamında yer alan işyerleri değerlendirirken bu durum baz alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerle ilgili raporda belirtilen veriler ve bunların analiz sonucu değerlendirme tarihi itibari ile aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Nihai değer takdiri

İŞ GYO mülkiyetinde bulunan 7301 Ada 1 parsel üzerinde geliştirilen "Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ile 7301 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilen "Tuzla Ticaret Merkezi" projelerinin natamam halleri ile değerlendirme tarihi itibariyle aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULLER	PAZAR DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DAHİL (TL)
7301 ADA 1 PARSEL	304.100.000,00	358.838.000,00
7301 ADA 2 PARSEL	174.500.000,00	205.910.000,00
TOPLAM DEĞER	478.600.000,00	564.748.000,00

<p>Raporu Hazırlayan Hakan Mert Durgun SPK LİSANS NO: 403027</p> 	<p>Mehmet Cem Çakır Harita Müh. SPK LİSANS NO: 400438</p> 	<p>Mustafa Hacisalihoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO:400274</p> 
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

7. EKLER

- Proje ve ruhsat fotoğrafları
- Gayrimenkul fotoğrafları
- Tapu Kayıtları
- Tapu Belgeleri
- Spk lisans belgesi örnekleri
- Spk Tescil Belgesi