



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - TUZLA
ARSA VE ÜZERİNDE KÂİN
PROJESİNDE 7 BLOK, MARKET
VE KREŞ YAPI İNŞAATI
(20 PAFTA, 1329 PARSEL)**

Değerlemeyi Talep Eden Firma İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Talep Tarihi ve Sayısı 26.06.2012

Değerleme Konusu Arsa vasıflı taşınmaz

Değerleme Konusu Gayr. Adresi İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi No:124 Tuzla/İstanbul

Değerleme Tarihi ve Rapor No Değerleme Tarihi: 27.06.2012, Rapor Tarihi: 30.06.2012, Rapor No: Öİ-175

Değerlemeyi Yapan Uzman Oğuzhan ALTUN-(Değerleme Uzmanı)

Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Rapor Türü Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.07.2012 – Öİ 175

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, arsa üzerinde inşa edilen ve henüz kat irtifakı kurulmamış proje içerisindeki 7 blok, market ve kreş yapılarının Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Oğuzhan ALTUN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 30.06.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerleme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, arsa üzerinde inşa edilen ve henüz kat irtifakı kurulmamış proje içerisindeki, 7 blok, market ve kreş yapılarının değerleme tarihinde inşa seviyeleri dikkate alınarak yapılan değerleme çalışması sonucunda arsa ve üzerindeki yapılaşmaların Cari Pazar değeri ;

KDV Hariç Cari Pazar Kira Değeri ; 55.000.000.- TL (Ellibeşmilyontürklirası)

KDV Değeri ; 9.900.000.- TL (Dokuzmilyondokuzbintürklirası)

KDV Dahil Cari Pazar Kira Değeri ; 64.900.000.-TL (Altmışdörtmilyondokuzyüz bintürklirası)

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

- 4-7-1 Olumlu Faktörler
- 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

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

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 30.06.2012 Tarihinde Öİ-175 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

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

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Oğuzhan ALTUN (SPK Lisans No: 401956) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 27.06.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 30.06.2012'dir.

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

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 30.06.2012 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 26.06.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilen ve henüz kat irtifakı kurulmamış proje içerisindeki arsa ve mevcut yapıların Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz, D-100 Karayolu Tersane sapağından ayrılıp Tuzla Belediyesi istikametine uzanan Hatboyu Caddesi üzerinde, Hatboyu ve Çiçekciler Caddelerinin kesiştiği noktada yer almaktadır. Hacıoğulları Hilmi Sonay İlköğretim okulunun karşı çaprazındaki taşınmaz, kuzeyden Hatboyu Caddesine, Batıdan Kazım Karabekir Caddesine ve Hünkar Sokağına,

Güneyden ise ıslah edilmiş dereye cephelidir. Parsel üzerinde geçmişte porselen fabrikası olarak kullanılmış ancak hali hazırda atıl durumda olan tesis bulunmaktadır. Tuzla Belediyesine 2,3 km., E-5 Karayoluna ise 3 km. mesafedeki taşınmazın ulaşım imkanları oldukça rahattır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Tuzla
Mahallesi : Merkez
Mevkii : Kanlı Mandıra
Pafta no : 20
Ada no :--
Parsel no : 1329
Yüzölçümü : 40.983,24 m²
Vasfı : Arsa
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Gayrimenkulün Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

Parsel üzerindeki proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, 24 saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, anaokulu, market, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır. Proje toplam 90.009 m2 inşaat alanlı ve yaklaşık 60.000 m2 pazarlanabilir alanı kapsamaktadır.

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

Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğünden 20.07.2012 tarihinde alınan ve raporumuz ekinde sunulan takyidat belgesinde taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlara rastlanmıştır;

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ'IN 99 yıllığı 1 krş bedelle kira sözleşmesi vardır. 28.02.2012 tarih ve 2385 sayılı

Beyanlar Bölümü:

- İçerisinde görülen 5 otoluk otopark ortak yerlerden olup başka amaçla kullanılamaz.
(08.04.1997 tarih ve 2036 yevmiye no ile)

Tapu kütüğünde yapılan incelemede taşınmazın tamamının Paşabahçe Cam Sanayi ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken 14.10.2009 tarih ve 14809 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmıştır. Ayrıca ana gayrimenkul "Porselen Fabrikası ve Arsazisi" vasıflı iken yapılan değişiklikle "Arsa" vasfına dönüşmüştür. Parsel alanı 53.200 m2 iken değişiklik sonrası 40.983,24 m2 olarak tescil edilmiştir. (22.12.2010 tarih)

Takyidat belgesinin Tapu Müdürlüğünden alınarak rapora eklenmesi taahhüdünü Talepte bulunan firma üstlenmiştir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında Takyidat açısından engel bulunmadığı görüşüdeyiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe isimli proje geliştirilmiş ve bu proje ile ilgili aşağıda belirtilen ruhsatlar alınmıştır.

- 27.10.2011 tarih 734 sayılı ruhsat=20.954 m2, 110 daire (A blok)
- 27.10.2011 tarih 735 sayılı ruhsat=16.148 m2, 84 daire (B blok)
- 27.10.2011 tarih 736 sayılı ruhsat=14.798 m2, 60 daire (C blok)
- 27.10.2011 tarih 737 sayılı ruhsat=10.598 m2, 70 daire (D blok)
- 27.10.2011 tarih 738 sayılı ruhsat=4.649 m2, 30 daire (E blok)
- 27.10.2011 tarih 739 sayılı ruhsat=9.275 m2, 50 daire (F blok)
- 27.10.2011 tarih 741 sayılı ruhsat=12.564 m2, 72 daire (G blok)
- 27.10.2011 tarih 740 sayılı ruhsat= 756 m2 7 Dükkan (Market)
- 27.10.2011 tarih 742 sayılı ruhsat=267 m2, (Kreş)

Sonuç olarak; parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan sitenin tüm yasal izinleri alınmıştır. Ancak sitede henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ayrıca taşınmazın projesi Tuzla Belediyesi İmar Arşivindeki dosyasında bulunamamıştır. Taşınmazın projesinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından incelenmek suretiyle alındığı, ancak henüz dönüş yapılmadığı imar müdürlüğü görevli memurları tarafından şifahi olarak bildirilmiştir.

Alınan şifahi bilgiler doğrultusunda parsel üzerindeki proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, 24 saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, anaokulu, market, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır. Proje toplam 90.009 m2 inşaat alanlı ve yaklaşık 60.000 m2 pazarlanabilir alanı kapsamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa vasıflı olarak teminat altına alınmasında SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığı görüşündeyiz.

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

Projenin yapı denetimi Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti firması tarafından yapılacaktır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın yer aldığı mevkide Hatboyu Caddesinin ve Tren yolunun üst kesimi ile E-5 Karayolu üzeri sanayi, alt kesimi ise iskan mntıkası şeklinde gelişme göstermiştir. E-5 Karayolu üzerinde GESA Gemi, Ülker Gıda ve Hyundai gibi tesisler yer almaktadır. Tuzla Belediyesi ve Kaymakamlık ile ve Tuzla tersanesin bu bölgede olması, Tem Otoyolu civarındaki Organize Sanayi Bölgelerine ulaşımın rahat olması nedenlerinden ötürü son 10 yıl içerisinde bölgedeki konut talebini artırmış nitelikli konut inşaatlarının yapımı hız kazanmıştır. Ayrıca bölgenin Sabiha Gökçen Havalimanı'na, TEM Otoyoluna bağlantısı da son derece rahattır.

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

Ekonomik parametrelerde değişkenlikler, Yurt dışı politiklar (İsrail- Türkiye, Türkiye – Arap Ülkeleri ve Ortadoğu, Yunanistan, Kıbrıs, Kıta Sahranlığı, Girit adaları), Sınır Ötesi Hareket ve benzeri politikalar Ülke Ekonomisini ve yatırım kararlarını çok önmeli etkileyen olaylar halini almıştır. İtalya ve Yunanistan'ın yaşamakta olduğu mali kriz Euro Bölgesini çok tedirgin etmektedir.

Avrupa ve ABD de kriz devam etmekte, negatif etkisi zaman zaman Türkiye'ye de yansımaktadır.

Türkiye'de de pariteye bağlı olarak kurda değişkenlik yaşanmakta ve dolar, TL karşısında 1.82 seviyesine yakın seyrediyor. Euro da çok hafif bir yükselişle 2.21'nin hemen üzerinde işlem görüyor.

Bu gelişmelere bağlı olarak yurt içinde yatırımlarda ertelenme kararları gelmektedir.

Gayrimenkul bölgesinde gayrimenkul fiyatları yükseliş eğiliminden, durağanlık eğilimine geçiş yapmış olup satışlarda güçlük çekilmektedir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Parsel üzerinde kat irtifakının tesis edilmemiş olması ve değerlemeye konu taşınmazların büyük bölümünün kaba inşaat seviyesinde olması değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkilemektedir.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla isimli bir projenin yapımına başlanmıştır. Proje ile ilgili tüm yasal izinler alınmış ancak henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Projede genel hatları itibarı ile 4 tip daire yer almaktadır. 1+1 daireler 58-63-64-70 m², 1+1,5 daireler 75-84 m², 2+1 daireler 87-93-102-112 m², 3+1 daireler 124-133-136-145-148-157-160-180 m² arasında, 4+1 daireler ise 195-211 m² arasında değişmektedir. Bu alanlara kat sahanlığı ve diğer ortak alanlar dahildir. Proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, kreş alanı, market binası, 24 saat özel güvenlik, kapalı otopark, açık misafir otoparkı, fitness center, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, voleybol/basketbol/tenis sahaları, açık/kapalı sosyal tesis, açık/kapalı yüzme havuzu, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır.

Parsel üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla isimli proje çalışmaları devam etmekte olup proje genel olarak şu seviyededir; A blok kısmen temel betonları dökülmüş olup kısmen bodrum ve zemin kat kaba inşaat halinde olup bloğun kaba inşaatının yaklaşık %35 lik kısmı bitmiştir. B bloğun 2 bodrum, zemin ve 4 normal katının kaba inşaatının kalıp, beton ve demir imalatları tamamlanmış olup yaklaşık tamamlanma seviyesi % 30 seviyelerindedir. C blok 2 kısım halinde devam etmekte olup bodrum, zemin ve 4 normal katının kaba inşaatının kalıp, beton ve demir imalatları tamamlanmıştır, yalnız en üst kat tuğla örüm işleri devam edilmektedir. D blok D1 ve D2 olarak yapımına devam edilmekte olup 1. Kısım kaba inşaatı tamamlanmış olup bodrum, zemin, 4 normal katlar çıkılmıştır. 2. Kısımda ise bodrum ve zemin katın kalıp, beton demir işleri yapılmıştır. E blok; temel betonu atılmış olup inşaat seviyesi yaklaşık % 2 seviyelerindedir. F ve G bloklar: kaba inşaatları tamamlanmış olup (F blok: bodrum, zemin 4 normal kat, G blok:2 bodrum, zemin 4 normal kat) kalıp, beton, demir imalatları tamamlanmış olup tuğla işlemleri son katlarda devam etmektedir. Her 2 blok için hesaplanan inşaat seviyesi yaklaşık % 36 seviyesindedir. Proje çalışmaları batıdan doğuya doru ilerlenerek bitirildiğinden vaziyet planında doğuda kalan kreş ve market yapılarının henüz temel çalışmaları dahi başlamamıştır. Değerleme konusu taşınmazların Tuzla Belediyesi İmar Arşivindeki dosyası incelenmiştir. Ancak taşınmazların projesi, dosyası içerisinde bulunmamıştır. Konu ile ilgili olarak taşınmazların projesinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından incelenmek suretiyle alındığını ancak henüz taraflarına ibraz edilmediğini Tuzla Belediyesi İmar Arşivi görevlileri belirtmiştir. Taşınmazın kat irtifakı henüz kurulmadığından projesi Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğünde de bulunmamaktadır.

İmar Durumu:

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre parsel 1/1000 ölçekli, 20.06.2010 tasdik tarihli uygulama imar planında "Hizmet Dönüşüm Alanı ve Kısmen Dere Koruma Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taks: 0,40 E:1,5 ve H: 15,50 m olan yapılanma şartlarına müsaadelidir.

20 PAFTA 1329 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI (20.06.2010 T.T.)

1-Plan uygulama sınır Tuzla, Merkez mahallesi 20 pafta 1329 nolu parsel sınırdır.

2-Uygulama net alanı üzerinden yapılacaktır.

3-Donatı alanları, yol, yeşil vb. kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

4-Hizmet Dönüşüm alan (HDA) içinde; perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticaret -mali kurumlar, alışveriş alan, eğlence merkezleri, teknik hizmet birimleri, vb. yer alacağı bölümler ile bilgi-iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.

- 5- Min. ifraz alanı 10.000 m2'dir.
- 6- Yapılarda Hmax:15.50m'yi geçmemek şartıyla, iç kat yükseklikleri serbesttir.
- 7- Parsel bazında yapılacak olan Ayrıntılı Jeolojik Etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 8-Açıklanmayan hususlarda ilgili kanun ve yönetmelik şartları geçerlidir.
- 9- Planlama alanının fonksiyonu hizmete dönüşüm alanı, park ve dinlenme alanı ve yol alanıdır.
- 10-Yapılaşma kat sayısı max.Taks:0.40, max.Kaks: 1.50 olup, net parsel alanı üzerinden hesaplama yapılacaktır.
- 11- Çekme mesafesi içerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında bodrum katlar yapılabilir. İskan edilen bodrum katlar KAKS'a dahil edilir. Bodrum katların tabi zemin kotu üzerine çıkan kısımlar TAKS'a dahil edilir.
- 12- +_ 0.000 kotu İstanbul İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.
- 13- Uygulama UTK ve İSKİ görüşü doğrultusunda yapılacaktır.
- 14- Avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre yapılacaktır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Parsel üzerinde ruhsatları alınmış konut projesinin mevcudiyeti
- *Merkezi konumu,
- *Reklamasyona açık olması
- *TEM ve E-5 Karayolu Bağlantılarına yakın olması, ulaşım imkânlarının iyi oluşu,
- *Kullanışlı imkânlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *Cepheli olduğu derenin ıslah edilmiş olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Parselin dere yatağına cepheli olması
- *Parsel üzerinde kat irtifakının kurulmamış olması
- *Değerleme konusu taşınmazların henüz büyük çoğunluğunun kaba inşaat seviyesinde olması

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

Bu değerlendirme sürecinde kullanılan

1. Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi
2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmada aşağıda belirtilen emsallere rastlanmıştır.

1-) İstasyon Mahallesi imarı daha yüksek, emsal:1,60 konut imarlı, 2107 m2 arsa için 2.600.000 TL istenmektedir. İrtibat: Turyap Vizyon:0216 3790919, 0532 7449283

2) İstasyon Mahallesi taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip ara sokağa cepheli emsal:1,50 konut imarlı, 2.100 m2 arsa için 2.250.000 TL istenmektedir. İrtibat: Gürtürk Gayrimenkul: 02163735400

3) İstasyon Mahallesi Şehitler Caddesi üzerinde deniz manzaralı konumu daha iyi 10860 m2 toplam alanlı emsali:1,60 olan konut imarlı arsa için 16.250.000 TL istenmektedir. Erkan Yılmaz: 0532 5688688

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	2.130.000 TL	1.845.000 TL	13.320.000 TL
Satış Tarihi	Temmuz 2012	Temmuz 2012	Temmuz 2012	Temmuz 2012
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)				
Bina Brüt Alanı (m ²)	40.983,24	2.107	2.100	10.860
İstenilen m2 Birim Fiyatı (TL)		1.011 TL	878 TL	1.226 TL
Emsallerin Ortalama m2 Birim Fiyatı		1.038 TL		
Pazarlık Payı Düşülmüş Ortalama m2 Birim Fiyatı		950 TL		
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		~36.932.000	~36.939.000	~28.617.000
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	İyi	İyi (%0)	İyi (%0)	En İyi (% -10)
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		-	-	-5.025.000
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		~36.932.000	36.939.000	23.592.000
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		39.062.000	38.784.000	36.912.000
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		953	946	900

Direk Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m2 birim piyasa değerinin 900 TL ile 953 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin m2 satış değerinin 925 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu tespitlerden hareketle taşınmazın KDV hariç değeri şu şekilde hesaplanmıştır;
 $40.983,24 \text{ m}^2 \times 925 \text{ TL/m}^2 \approx 37.900.000 \text{ TL}$

4.8-2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

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

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

Değerleme sürecinde kullanılan yöntemlerden biridir. Parsel üzerinde hali hazırda bir proje geliştirilmiş ve bu proje ilgili tüm yasal izinler alınmıştır. Buna göre parsel üzerindeki proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, 24 saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, anaokulu, market, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır. Proje toplam 90.009 m2 inşaat alanlı ve yaklaşık 60.000 m2 pazarlanabilir alanı kapsamaktadır. Bölgede yaptığımız araştırmalar sonucu elde ettiğimiz benzer sayılabilecek yapı kalitesine sahip bazı projelerden örnekler şu şekildedir;

1) Pendik Ataman Karina sitesinde, 1+1 67 m2 daireler 175.000 TL'den 2+1 daireler 107 m2 ara kat daireler 265.000 TL'den, başlayan fiyatlarla satışa sunulmuştur. Proje teslim tarihi Nisan-2012'dir.(0 212 3565183)

2) Tuzla aydınlı Dumankaya Gizli Bahçe evlerinde 1+1 60 m2 daire için 140.000 TL istenmektedir. (Emlak Ofisi 0 532 4661648)

3) Tuzla aydınlı Dumankaya Gizli Bahçe evlerinde 3+1 167 m2 daire için 310.000 TL istenmektedir. (Emlak Ofisi 0552 2157929)

4) Teknik Yapı Holding tarafından henüz inşasına yeni başlanan Evora İstanbul projesinin taban fiyatları şu şekildedir,

EVORA İSTANBUL FİYAT BİLGİLERİ				
C PARSEL				
Daire Tipi	Teras m²	Kat Bahçesi m²	Toplam Brüt m²	Daire Fiyatı
Studio	-	0 m² - 17,52 m²	43,40 m² - 58,45 m²	90.000 TL'de başlayan fiyatlarla
1+1	0 m² - 2,76 m²	0 m² - 27,77 m²	54,37 m² - 84,22 m²	107.100 TL'de başlayan fiyatlarla
2+1	0 m² - 27,18 m²	0 m² - 18,36 m²	91,79 m² - 170,05 m²	169.500 TL'de başlayan fiyatlarla
3+1	0 m² - 51,00 m²	0 m² - 17,52 m²	127,09 m² - 209,55 m²	237.200 TL'de başlayan fiyatlarla
4+1	-	0,16 m²	176,68 m²	327.900 TL'de başlayan fiyatlarla

5) Firmanın satış rakamları ise şu şekildedir,

DAİRE TİPİ (Normal Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BALKON/TERAS	BLOK - DAİRE NO
1+1 A	198.000	50,55	63,58	5,33	A BLOK - 20-48-50-48-70-88-90-108-110 C BLOK - 14-16-26-28-38-40-50-52 D BLOK - 16-18-30-32-44-46-58-60
1+1 B	209.000	57,23	70,70	6,34	A BLOK - 34-35-36-37-54-55-56-57-74-75-76-77-94-95-96-97
3+1 C	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
1+1,5	242.000	68,77	84,31	11,94	B BLOK - 15-17-21-25-29-31-35-39-43-45-49-53-57-59-63-67-71-73-77-81
DAİRE TİPİ (Zemin Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BAHÇE	BLOK - DAİRE NO
1+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
1+1 B	234.000	50,89	64,17	20,80	A BLOK - 14-15-16-17
1+1,5	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
DAİRE TİPİ (Normal Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BALKON/TERAS	BLOK - DAİRE NO
2+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
2+1 B	278.000	75,55	93,90	7,59	A BLOK - 11-20-25-31-33-40-43-45-47-51-53-60-61-65-67-71-73-80-81-85-87-91-93-100-101-106-107 B BLOK - 18-20-22-24-26-28-32-34-36-38-40-42-46-48-50-52-54-56-60-62-64-66-68-70-74-76-78-80-82-84 C BLOK - 13-17-25-29-37-41-49-53 D BLOK - 15-19-26-28-29-33-40-42-43-47-54-56-57-61-68-70 E BLOK - 10-12-16-18-22-24-28-30 F BLOK - 12-34-22-34-32-34-42-44 G BLOK - 13-17-25-29-37-41-49-53-61-65
2+1 C	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
DAİRE TİPİ (Zemin Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BAHÇE	BLOK - DAİRE NO
2+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
2+1 B	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
2+1 D	418.000	130,96	157,53	45,61	A BLOK - 9
DAİRE TİPİ (Normal Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BALKON/TERAS	BLOK - DAİRE NO
3+1 A	399.000	133,88	157,43	11,40	A BLOK - 43-46-51-66-63-86-103-106 D BLOK - 21-24-35-38-49-52-63-66 F BLOK - 13-16-23-26-33-36-43-46 G BLOK - 10-21-31-39-43-45-55-57-67-69 B BLOK - 16-23-30-37-44-51-58-65-72-79 C BLOK - 15-27-39-51 D BLOK - 17-31-45-59 E BLOK - 11-17-25-29 F BLOK - 20-30 G BLOK - 22-34-46 A BLOK - 19-30-59 C BLOK - 21-33-45-57 D BLOK - 20-23-25-34-37-39-48-51-63-65 E BLOK - 9-15-21-27 F BLOK - 15-17-18-25-27-28-35-38-45-48 G BLOK - 18-20-24-30-32-36-42-44-48-54-60-66-72 A BLOK - 18-38-52-78-88 C BLOK - 18-19-20-30-31-32-42-43-44-54-55-56 D BLOK - 22-36-50-64 E BLOK - 7-13-19-25
3+1 B	369.000	109,69 130,38 130,95	133,91	7,42	A BLOK - 43-46-51-66-63-86-103-106 D BLOK - 21-24-35-38-49-52-63-66 F BLOK - 13-16-23-26-33-36-43-46 G BLOK - 10-21-31-39-43-45-55-57-67-69 B BLOK - 16-23-30-37-44-51-58-65-72-79 C BLOK - 15-27-39-51 D BLOK - 17-31-45-59 E BLOK - 11-17-25-29 F BLOK - 20-30 G BLOK - 22-34-46 A BLOK - 19-30-59 C BLOK - 21-33-45-57 D BLOK - 20-23-25-34-37-39-48-51-63-65 E BLOK - 9-15-21-27 F BLOK - 15-17-18-25-27-28-35-38-45-48 G BLOK - 18-20-24-30-32-36-42-44-48-54-60-66-72 A BLOK - 18-38-52-78-88 C BLOK - 18-19-20-30-31-32-42-43-44-54-55-56 D BLOK - 22-36-50-64 E BLOK - 7-13-19-25
3+1 C	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 D	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
DAİRE TİPİ (Zemin Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BAHÇE	BLOK - DAİRE NO
3+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 A'	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 B	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 C	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
3+1 E	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				
DAİRE TİPİ (Normal Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BALKON/TERAS	BLOK - DAİRE NO
4+1 A	521.000 533.000	180,11	211,82	29,68 29,68 + 29,65 (Bahçe)	A BLOK - 49-60-89-109 D BLOK - 27-41-55-69 F BLOK - 11-19-21-29-31-39-41-49 G BLOK - 15-21-27-35-39-47-51-59-63-71 A BLOK - 29
DAİRE TİPİ (Zemin Kat)	FİYAT	NET	SATIŞ ESAS BRÜT	BAHÇE	BLOK - DAİRE NO
2+1 A	SATIŞ TAMAMLANMIŞTIR				

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilecek site, gerek konum gerekse yüklenici-pazarlama firması göz önüne alındığında aşağıdaki yukarıdaki 3 emsalden de daha değerli olacağı kanaatindeyiz.

Ayrıca yukarıdaki emsaller için söylenen daire büyüklüklerine ortak alanlar vs. dahildir. Gerek bu veriler gerekse mevkideki müstakil parseller üzerinde inşa edilmiş apartman tipindeki daireler istenilen fiyatlar dikkate alındığında bu tipteki sosyal donatılı bir sitede dairelerin **ortak alanlar dahil alan** üzerinden ortalama 2.100 TL/m2 bedel üzerinden pazarlanabileceği kanaatindeyiz.

Bu verilerden hareketle arsa değeri şu şekilde hesap edilmiştir;

		Açıklama
Projenin Yaklaşık Maliyeti	90.009 m2 x 900 TL/m2=~81.000.000 TL	Bu bedele ruhsat, proje giderleri vs. dahildir
Projeden Elde Edilecek Ciro	88.986 m2 x 2.100 TL/m2=186.870.600.- TL	Çeşitli tipteki konutlar için ortalama m2 birim fiyatı alınmıştır.
Müteahhit Karı (%30)	~56.061.180.- TL	
Arsa Değeri	49.809.420 TL	
Projenin Teslim Tarihi	Ağustos 2013	
Bağımsız Bölümlerin Tamamının Satış Süresi	3 yıl	
Arsanın İndirgenmiş Değeri	39.847.536.- TL	
Arsanın Düzeltiliş Değeri	39.850.000.- TL	

BLOK BAZINDA HESAPLANAN İNŞAAT SEVİYELERİ

A BLOK: %14 ,B BLOK: %30 ,C BLOK: %39, D BLOK: %26, E BLOK: %2,F BLOK: %36,G BLOK: %36
KREŞ: %0, MARKET:%0

DEĞER HESAPLAMALARI

ARSA DEĞERİ:

$$40.983,24 \text{ m}^2 \times 952 \text{ TL/m}^2 = 39.016.044 \text{ TL} \sim 39.000.000 \text{ TL}$$

YAPI DEĞERLERİ

BLOK	ALAN	M' DEĞER	SEVİYE ORANI	DEĞER	YUV. DEĞER
A	20.954,35	560	0,14	1.642.821 TL	1.640.000 TL
B	16.148,63	560	0,30	2.712.970 TL	2.710.000 TL
C	14.798,64	560	0,39	3.232.023 TL	3.230.000 TL
D	10.598,55	560	0,26	1.543.149 TL	1.540.000 TL
E	4.649,94	560	0,02	52.079 TL	50.000 TL
F	9.275,10	560	0,36	1.869.860 TL	1.870.000 TL
G	12.564,77	560	0,36	2.533.058 TL	2.530.000 TL
TOPLAM					13.570.000 TL

Dolaylı Giderler= 2.430.000 TL

TOPLAM İNŞAİ DEĞER = 13.570.000 TL + 2.430.000 TL = 16.000.000 TL

TOPLAM DEĞER = ARSA DEĞERİ + YAPI DEĞERİ

39.000.000 TL + 16.000.000 TL = **55.000.000 .-TL** (Ellibişmilyontürklirası) olarak belirlenmiştir.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün ruhsat bilgileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Parsel üzerinde inşası planlanmış ve bununla ilgili tüm yasal izinleri alınmış projenin hayata geçirilmesi en etkin verimli kullanım şeklinin olduğu düşünülmektedir.

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

Boş arazi değeri raporumuzun önceki bölümlerinde belirlenmiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

7 blok, market ve kreş yapılarının konumlu olduğu Arsa vasıflı taşınmazın değeri 2 yöntemle hesap edilmiştir. 1. Yöntem Emsal satışların karşılaştırılması yöntemi ile Arsa değeri 37.900.000 TL hesaplanırken, 2. Yöntem olan Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Değerlemesi Yöntemi ile değer 39.850.000 TL belirlenmiş ve elde edilen sonuçların uyumlaştırılması sonucu taşınmaza KDV hariç peşin satış değeri 39.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

Kat irtifakının kurulmaması haricinde eksik belge bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ana gayrimenkulün arsa vasıflı olarak GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz. Ancak kat irtifakı kurulmadığından raporun bilgi notu bölümünde hesap edilen değer üzerinden 7 blok, market ve kreş yapılarının GYO portföyüne alınması sakıncalı olarak görülmektedir.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 23.07.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlimiz sonucunda;

Değerleme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 40.983,24 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın ve üzerinde kain inşaatı devam eden 7 blok, market ve kreş yapılarının Değerleme tarihinde inşa seviyeleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme çalışması sonucunda arsa ve üzerindeki yapılaşmaların Cari Pazar değeri ;

KDV Hariç Cari Pazar Kira Değeri ; 55.000.000.- TL (Elli beş milyon Türk Lirası)

KDV Değeri ; 9.900.000.- TL (Dokuz milyon dokuz bin Türk Lirası)

KDV Dahil Cari Pazar Kira Değeri ; 64.900.000.- TL (Altmış dört milyon dokuz yüz bin Türk Lirası)

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Oğuzhan ALTUN
Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:401956



Değerlemeyi Kontrol Eden
Gökhan ÇEBİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı

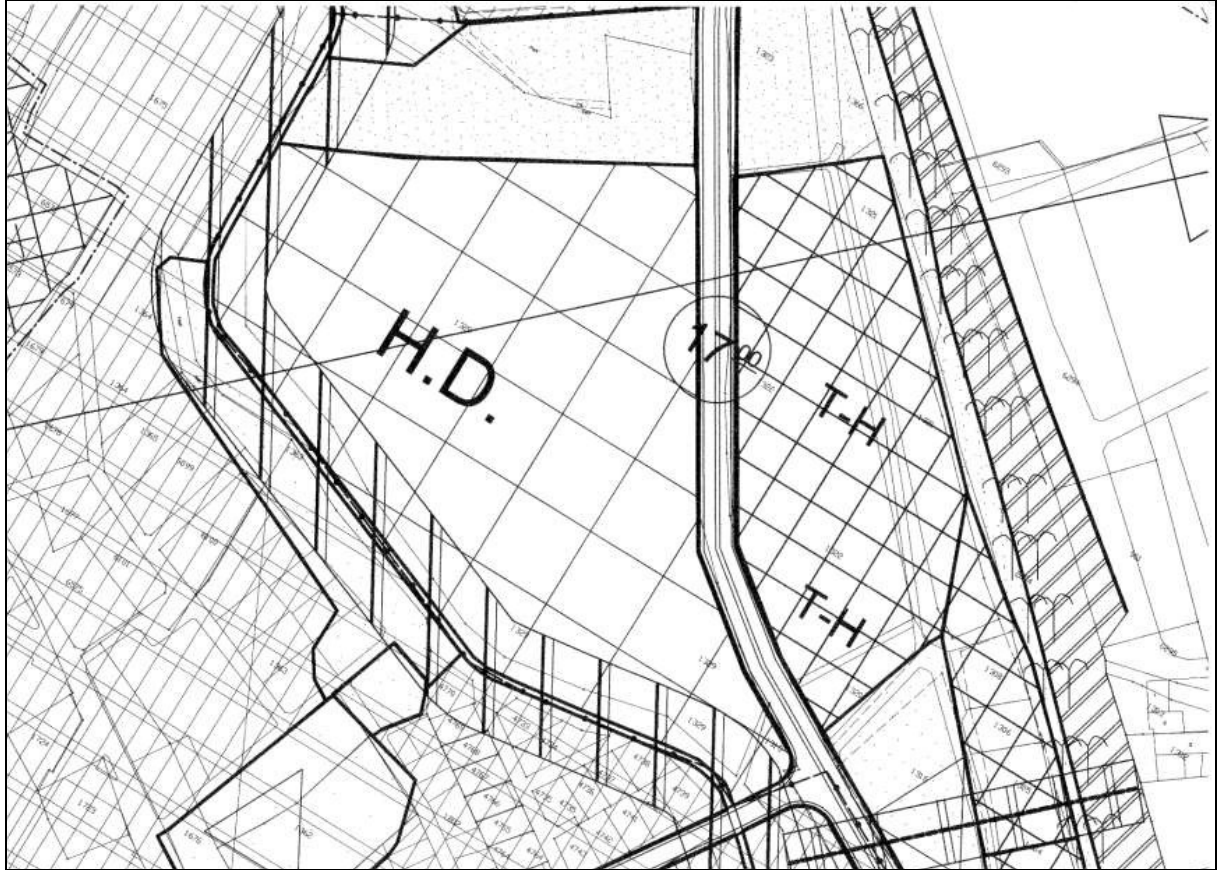
SPK Lisans No: 400132



Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgesi
- Yapı ruhsatları
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,





[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUMSATI									
Genel Bilgiler Proje Adı: ... İl: ... İlçe: ... Mülkiyet Sahibi: ... İnşaat Sahibi: ... Proje No: ...			Yapı Bilgileri Yapı Türü: ... Kat Sayısı: ... Temel Tipi: ... Duvar Kalınlığı: ... Tavan Kalınlığı: ...			İzin ve Belgeler İmarat Kanunu: ... Mülkiyet Sicil: ... Tapu Sicil: ... Zemin Etüt: ... Çevre Etüt: ...			
Yapı Sahibinin Adı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...			Yapı Mütahhidi Adı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...			Sahibi Şahsın Adı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...			
Form Gösterilen Kısımla İlgili Özellikler 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...									
Yapı ile İlgili Özellikler 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...									
Yapının Teknik Özellikleri 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...									
Yapı Projesi 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...									

[illegible]

YAPI RUHSATI											
1. Proje ve inşaat bilgileri 1.1. Proje Adı: YILDIZ 1.2. Proje No: 1010000000 1.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 1.4. Proje Yeri: YILDIZ 1.5. Proje Alanı: 1000 m² 1.6. Proje Durumu: Yeni		2. İnşaatçı bilgileri 2.1. İnşaatçı Adı: YILDIZ İNŞAAT 2.2. İnşaatçı No: 1010000000 2.3. İnşaatçı Adresi: YILDIZ 2.4. İnşaatçı Telefonu: 0312 123 45 67 2.5. İnşaatçı E-postası: yildiz@yildiz.com.tr		3. Ruhsat bilgileri 3.1. Ruhsat No: 1010000000 3.2. Ruhsat Tarihi: 01.01.2011 3.3. Ruhsat Süresi: 10 Yıl 3.4. Ruhsat Durumu: Yeni		4. Proje Detayları 4.1. Proje Adı: YILDIZ 4.2. Proje No: 1010000000 4.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 4.4. Proje Yeri: YILDIZ 4.5. Proje Alanı: 1000 m² 4.6. Proje Durumu: Yeni		5. Proje Detayları 5.1. Proje Adı: YILDIZ 5.2. Proje No: 1010000000 5.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 5.4. Proje Yeri: YILDIZ 5.5. Proje Alanı: 1000 m² 5.6. Proje Durumu: Yeni		6. Proje Detayları 6.1. Proje Adı: YILDIZ 6.2. Proje No: 1010000000 6.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 6.4. Proje Yeri: YILDIZ 6.5. Proje Alanı: 1000 m² 6.6. Proje Durumu: Yeni	
7. Proje Detayları 7.1. Proje Adı: YILDIZ 7.2. Proje No: 1010000000 7.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 7.4. Proje Yeri: YILDIZ 7.5. Proje Alanı: 1000 m² 7.6. Proje Durumu: Yeni		8. Proje Detayları 8.1. Proje Adı: YILDIZ 8.2. Proje No: 1010000000 8.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 8.4. Proje Yeri: YILDIZ 8.5. Proje Alanı: 1000 m² 8.6. Proje Durumu: Yeni		9. Proje Detayları 9.1. Proje Adı: YILDIZ 9.2. Proje No: 1010000000 9.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 9.4. Proje Yeri: YILDIZ 9.5. Proje Alanı: 1000 m² 9.6. Proje Durumu: Yeni		10. Proje Detayları 10.1. Proje Adı: YILDIZ 10.2. Proje No: 1010000000 10.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 10.4. Proje Yeri: YILDIZ 10.5. Proje Alanı: 1000 m² 10.6. Proje Durumu: Yeni		11. Proje Detayları 11.1. Proje Adı: YILDIZ 11.2. Proje No: 1010000000 11.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 11.4. Proje Yeri: YILDIZ 11.5. Proje Alanı: 1000 m² 11.6. Proje Durumu: Yeni		12. Proje Detayları 12.1. Proje Adı: YILDIZ 12.2. Proje No: 1010000000 12.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 12.4. Proje Yeri: YILDIZ 12.5. Proje Alanı: 1000 m² 12.6. Proje Durumu: Yeni	
13. Proje Detayları 13.1. Proje Adı: YILDIZ 13.2. Proje No: 1010000000 13.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 13.4. Proje Yeri: YILDIZ 13.5. Proje Alanı: 1000 m² 13.6. Proje Durumu: Yeni		14. Proje Detayları 14.1. Proje Adı: YILDIZ 14.2. Proje No: 1010000000 14.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 14.4. Proje Yeri: YILDIZ 14.5. Proje Alanı: 1000 m² 14.6. Proje Durumu: Yeni		15. Proje Detayları 15.1. Proje Adı: YILDIZ 15.2. Proje No: 1010000000 15.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 15.4. Proje Yeri: YILDIZ 15.5. Proje Alanı: 1000 m² 15.6. Proje Durumu: Yeni		16. Proje Detayları 16.1. Proje Adı: YILDIZ 16.2. Proje No: 1010000000 16.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 16.4. Proje Yeri: YILDIZ 16.5. Proje Alanı: 1000 m² 16.6. Proje Durumu: Yeni		17. Proje Detayları 17.1. Proje Adı: YILDIZ 17.2. Proje No: 1010000000 17.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 17.4. Proje Yeri: YILDIZ 17.5. Proje Alanı: 1000 m² 17.6. Proje Durumu: Yeni		18. Proje Detayları 18.1. Proje Adı: YILDIZ 18.2. Proje No: 1010000000 18.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 18.4. Proje Yeri: YILDIZ 18.5. Proje Alanı: 1000 m² 18.6. Proje Durumu: Yeni	
19. Proje Detayları 19.1. Proje Adı: YILDIZ 19.2. Proje No: 1010000000 19.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 19.4. Proje Yeri: YILDIZ 19.5. Proje Alanı: 1000 m² 19.6. Proje Durumu: Yeni		20. Proje Detayları 20.1. Proje Adı: YILDIZ 20.2. Proje No: 1010000000 20.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 20.4. Proje Yeri: YILDIZ 20.5. Proje Alanı: 1000 m² 20.6. Proje Durumu: Yeni		21. Proje Detayları 21.1. Proje Adı: YILDIZ 21.2. Proje No: 1010000000 21.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 21.4. Proje Yeri: YILDIZ 21.5. Proje Alanı: 1000 m² 21.6. Proje Durumu: Yeni		22. Proje Detayları 22.1. Proje Adı: YILDIZ 22.2. Proje No: 1010000000 22.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 22.4. Proje Yeri: YILDIZ 22.5. Proje Alanı: 1000 m² 22.6. Proje Durumu: Yeni		23. Proje Detayları 23.1. Proje Adı: YILDIZ 23.2. Proje No: 1010000000 23.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 23.4. Proje Yeri: YILDIZ 23.5. Proje Alanı: 1000 m² 23.6. Proje Durumu: Yeni		24. Proje Detayları 24.1. Proje Adı: YILDIZ 24.2. Proje No: 1010000000 24.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 24.4. Proje Yeri: YILDIZ 24.5. Proje Alanı: 1000 m² 24.6. Proje Durumu: Yeni	
25. Proje Detayları 25.1. Proje Adı: YILDIZ 25.2. Proje No: 1010000000 25.3. Proje Sahibi: YILDIZ İNŞAAT 25.4. Proje Yeri: YILDIZ 25.5. Proje Alanı: 1000 m² 25.6. Proje Durumu: Yeni		26. Proje Detayları 26.1. Proje Adı: YILDIZ 26.2. Proje No: 1010000000 26.3. Pro									

[illegible]

30

YAPI İHATISI									
1. Genel Bilgiler Proje Adı: ... İhale No: ... İhale Tarihi: ...		2. Teknik Özellikler		3. Ekonomik Bilgiler		4. İhale Bilgileri		5. Diğer Bilgiler	
Yapı Sahibinin									
... ...									
Yapı Müteahhidinin									
... ...									
Şantiye Şefinin									
... ...									
Form Düzenleniş Kurumu İlgili Özellikler									
... ...									
Yapı ile İlgili Özellikler									
... ...									
Yapının Teknik Özellikleri									
... ...									
Yapı Projesi									
... ...									



F-G BLOKLAR İNŞAAT SEVİYE TESPİT TABLOSU

NATAMAM KONUT DURUM TABLOSU (KALORİFERLİ ASANSÖRLÜ VE ASANSÖRSÜZ KONUTLAR İÇİN)							
BANKA / ŞUBE ADI: GENEL MÜDÜRLÜK				DEĞERLEME ŞİRKETİ: EKOL GAYRİMENKUL			
MÜŞTERİ ADI: İŞ GYO				DEĞERLEME TARİHİ: 23.07.2012			
RAPOR NO: Öİ-2012.0175				DEĞERLEMEYİ GERÇEKLEŞTİREN UZMAN:			
SIRA NO	İMALAT DURUMU	%	KLF'N AS'ın İse Bitmiş İse X Koyunuz	Toplam Puanı	KLF'N AS'ın İse Bitmiş İse X Koyunuz	Toplam Puanı	
1	KABA İNŞAAT	Kaba	25	X	10		0
		Demir	25	X	10		0
		Forme	25	X	10		0
		Tağla	25	X	6		0
2	ÇATI	Çatı Kapatılması	70		0		0
		Çatı Kaplaması	30		0		0
		Pencereler					
		Karolar	25		0		0
3	KASALAR	Saya Nispeti	25		0		0
		İç Siva (Kaba)	20		0		0
		İç Siva (İnce)					
			30		0		0
4	İÇ SIVA	Tamir (Betonlar)	25		0		0
		(Betonlar)	20		0		0
		Par Sı	10		0		0
		Elektirik (Kaba)	15		0		0
		(Kaba)	10		0		0
		(Akortlar)	10		0		0
		Seramik	25		0		0
		Çap	40		0		0
5	YER DÖŞEMESİ	Döşeme	25		0		0
		Demir Kapı (Kapılar)	30		0		0
		Yer Kaplaması (Seramik)	20		0		0
		İç Siva (Kaba)	20		0		0
6	İSLAK HACİM KAPLAMASI	İç Siva (İnce)	20		0		0
		İç Boya	10		0		0
		Demir Isılatıcı (Balkon Isılatıcı)	15		0		0
		(Isılatıcı Isılatıcı)	15		0		0
7	DEMİR İŞLERİ	Demir Isılatıcı	20		0		0
		Kaba					
		Karolar	60		0		0
		Pencereler	30		0		0
8	DOĞRAMA	Karolar	10		0		0
		Çerçevesi					
			20		0		0
		Saya Boya	25		0		0
9	BOYA İŞLERİ	Pencereler Boya	25		0		0
		Saklama (Koruyucu)	30		0		0
		Boya	30		0		0
		Saklama	40		0		0
10	KALORİFER İŞLERİ	Kap	20		0		0
		Mahine					
		Demir	40		0		0
		Kabin	20		0		0
11	İÇ BOYA	İç Boya	17		0		0
		Mutfak Dolapları					
		Taşıma	66		0		0
		Vitrinler	17		0		0
12	MUTFAK DOLAPLARI	Çim İşleri					
		Manzar					
		Çim İşleri					
		Manzar					
13	VİTRİNLER	Çim İşleri					
		Manzar					
		Çim İşleri					
		Manzar					
14	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Çim İşleri					
		Manzar					
		Çim İşleri					
		Manzar					
				36	0		

E BLOK İNŞAAT SEVİYE TESPİT TABLOSU

NATAMAM KONUT DURUM TABLOSU (KALORİFERLİ- ASANSÖRLÜ VE ASANSÖRSÜZ KONUTLAR İÇİN)						
BANKA /ŞİRKET ADI: GENEL MÜDÜRLÜK			DEĞERLEME ŞİRKETİ: EKOL GAYRİMENKUL			
MÜŞTERİ ADI :İŞ GYO			DEĞERLEME TARİHİ:21.07.2012			
RAPOR NO:Öİ-2012.0175			DEĞERLEMEYİ GERÇEKLEŞTİREN UZMAN:			
SIRA NO	İMALAT DURUMU	%	KİF'li AS'süz İse Bitmiş İse X Koyunuz	Toplam Puan	KİF'li AS'li İse Bitmiş İse X Koyunuz	Toplam Puan
1	KABA İNŞAAT	Katı	25	X	1	0
		Temel	25	X	1	0
		Beton	25		0	0
		Tiğla	25		0	0
2	ÇATI	Çatı İzolatörünce	20		0	0
		Çatı Kaplaması	20		0	0
3	KASALAR	Pencere Kısımları	25		0	0
		Kapı Kasa	25		0	0
		İç Sıra (Kaba)	20		0	0
		İç Sıra (Beyaz)	20		0	0
4	DİNEBAT	Ferme Su (Döşeme)	25		0	0
		(Armatörler)	20		0	0
		Ar Su	10		0	0
		Elektrik(Beyaz)	15		0	0
		Yapı	10		0	0
		(Beyaz)	10		0	0
5	YER DÖŞEMESİ	Seramik	25		0	0
		Say	40		0	0
		Söğeme	25		0	0
6	ISLAK HACİM KAPLAMASI	Düzen Kapı (Fayans)	20		0	0
		Fayans	20		0	0
		Kaplaması (Seramik)	20		0	0
7	DİNEBAT İŞLERİ	İç Sıra (Beyaz)	20		0	0
		İç Sıra (Beyaz)	20		0	0
		İç Sıra (Beyaz)	10		0	0
		Düzen Kapı (Beyaz)	15		0	0
8	DOĞRAMA	Düzen Kapı (Beyaz)	20		0	0
		Düzen Kapı (Beyaz)	15		0	0
		Düzen Kapı (Beyaz)	10		0	0
		Çerçeve	20		0	0
9	DOYA İŞLERİ	Pencere Boyut	25		0	0
		Kapı	25		0	0
10	KALORİFER İŞLERİ	Kalorifer (Keremli)	20		0	0
		Kalorifer	20		0	0
		Radyatör	20		0	0
		Reg	20		0	0
11	ASANSÖR İŞLERİ	Makine	20		0	0
		İç Boya	17		0	0
12	MUTFAK DOLAPLARI	Mutfak Dolapları	25		0	0
		Yatırım	25		0	0
13	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Yatırım	17		0	0
		Çevre Düzenlemesi	100		0	0
		Çevre Düzenlemesi	100		0	0
		Çevre Düzenlemesi	100		0	0

D BLOK İNŞAAT SEVİYE TESPİT TABLOSU

NATAMAM KONUT DURUM TABLOSU						
(KALORİFERLİ ASANSÖRLÜ VE ASANSÖRSÜZ KONUTLAR İÇİN)						
BANKA /BURSA ADLI GENEL MÜDÜRLÜK			DEĞERLEME ŞİRKETİ: EKOL GAYRİMENKUL			
MÜŞTERİ ADI: İŞ GYO			DEĞERLEME TARİHİ: 23.07.2012			
RAPOR NO: Öİ-2012.0175			DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN UZMAN:			
SIRA NO	İMALAT DURUMU	%	KLF'li AS'lı İse Bitirdi İse X Koyunuz	Toplam Puan	KLF'li AS'lı İse Bitirdi İse X Koyunuz	Toplam Puan
1	KABA İNŞAAT	Temel	25	X	7	0
		Düdü	25	X	7	0
		Isı Yalıt	25	X	7	0
		Çatı	25	X	5	0
2	ÇATI	Çatı Kısımlarının	70		0	0
		Çatı Kısımlarının	30		0	0
3	KASALAR	Pencere Kasa	25		0	0
		Kapı Kasa	25		0	0
		İç Sıra (Masa)	20		0	0
		İç Sıra (İnce)	30		0	0
4	İÇ SIVA	Pencere Duvarları	25		0	0
		(Antrasol)	20		0	0
		Pis Su	10		0	0
		Bahçe/Manzara	15		0	0
5	TESİSAT	(Mutfak)	10		0	0
		(Banyo)	10		0	0
		Sanayi	35		0	0
		Çatı	40		0	0
6	YER DÖŞEMESİ	Çatı	25		0	0
		Düdü Kapı (Kapı)	30		0	0
7	İSLAK HACİM KAPLAMASI	Kapı Kasa (Sırt)	20		0	0
		İç Sıra (Masa)	20		0	0
		İç Sıra (İnce)	20		0	0
		Dış Sıra	10		0	0
8	DİŞ SIVA VE KAPLAMASI	Dış Sıra (İnce)	20		0	0
		Dış Sıra (Kalın)	25		0	0
		Dış Sıra (Kalın)	15		0	0
		Dış Sıra (Kalın)	15		0	0
9	DİZİN İŞLERİ	(Mutfak, Banyo)	15		0	0
		Düdü	20		0	0
10	DOĞRAMA VE ÇAMKAPI PENCERE	Kapı Kasa	30		0	0
		Pencere Kasa	30		0	0
		Kapı Kasa	25		0	0
		Pencere Kasa	25		0	0
11	BOYA İŞLERİ	Kapı Kasa	30		0	0
		Kapı Kasa	30		0	0
		Kapı Kasa	40		0	0
		Kapı Kasa	40		0	0
12	KALORİFER İŞLERİ	Kapı Kasa	30		0	0
		Kapı Kasa	30		0	0
		Kapı Kasa	40		0	0
		Kapı Kasa	40		0	0
13	ASANSÖR İŞLERİ	Kapı Kasa	30		0	0
		İç Sıra	17		0	0
		MUTPAK DOLAPLARI	56		0	0
		14	VİTRİNYE	Mutfak	17	
Çatı Kısımlarının	100				0	0
Çatı Kısımlarının						
Çatı Kısımlarının						
15	ÇEVRE DÜZENLEMESİ			26		0

C BLOK İNŞAAT SEVİYE TESPİT TABLOSU

NATAMAM KONUT DURUM TABLOSU							
(KALORİFERLİ ASANSÖRLÜ VE ASANSÖRSÜZ KONUTLAR İÇİN)							
BANKA /ŞUBE ADI: GZEL MÜDÜRLÜK			DEĞERLEME ŞİRKETİ: EKOL GAYRİMENKUL				
MÜŞTERİ ADI: İŞ GYO			DEĞERLEME TARİHİ: 21.07.2012				
RAPOR NO: Öİ-2012.0175			DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN UZMAN:				
SIRA NO	İMALAT DURUMU		%	KLP'li AS'süz İse Hissiy İse X Kayınan	Toplam Puan	KLP'li AS'Tli İse Hissiy İse X Kayınan	Toplam Puan
1	KABA İNŞAAT	Kapı	25	X	10		0
		Denet	25	X	10		0
		Platın	25	X	10		0
		Papla	25	X	9		0
2	ÇATI	Çatı Montajı/çatı	25		0		0
		Çatı Kaplaması	25		0		0
	KASALAR	Pencere Kancaları	25		0		0
		İç Sıra (Kaba)	25		0		0
3	İÇ SIVA	İç Sıra (İnce)	25		0		0
4	TESİSAT	Tavan Sa (Borular)	25		0		0
		(Montajlar)	25		0		0
		Pl. Sa	10		0		0
		Elektrik/Renk Farklı	15		0		0
		(Kaba)	10		0		0
		(Akıllı)	10		0		0
		Sesizlik	25		0		0
		Sap	40		0		0
5	VER DÜŞÜRME	İsteme	25		0		0
6	ISILAK İZALASYON KAPLAMASI	Denet Kapı (Fayans)	80		0		0
		Yer Kaplaması (Genel)	20		0		0
	DİŞ SIVA VE KAPLAMASI	İç Sıra (Kaba)	20		0		0
		(İnce)	20		0		0
7	DİŞER İŞLERİ	İç Sıra	10		0		0
		Denet İzalası (Balkon, Dış)	15		0		0
		(Dış Dış)	15		0		0
		Denetİzale	20		0		0
8	DOĞRAMA	İçer	60		0		0
		Pencere Kancaları	20		0		0
		Montaj Akıllı	10		0		0
		Control	50		0		0
9	BOYA İŞLERİ	İçer Boya	25		0		0
		Pencere Boya	25		0		0
10	KALORİFER İŞLERİ	Kalorifer (Kaba)	30		0		0
		Boru	30		0		0
		Radjant	40		0		0
11	ASANSÖR İŞLERİ	Rap	30		0		0
		Makine Dairesi	40		0		0
		Kabin	30		0		0
12	MUTFAK DOLAPLARI	İç Boya	17		0		0
		Mutfak Dolapları ve Fırınlar	65		0		0
		Mutfak	17		0		0
13	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Çim, İpler, Fırtına					
		Çim, Saksar, Saksat, Terzikler vb.	100		0		0
				39	0		

B BLOK İNŞAAT SEVİYE TESPİT TABLOSU

NATAMAM KONUT DURUM TABLOSU (KALORİFERLİ - ASANSÖRLÜ VE ASANSÖRSÜZ KONUTLAR İÇİN)							
BANKA / ŞUBE ADI: GENEL MÜDÜRLÜK			DEĞERLEME ŞİRKETİ: EKOL GAYRİMENKUL				
MÜŞTERİ ADI : İŞ GYO			DEĞERLEME TARİHİ: 23.07.2012				
RAPOR NO: Öİ-2012.0175			DEĞERLEMEYİ GERÇEKLEŞTİREN UZMAN:				
SIRA NO	İMALAT DURUMU		%	KLF'li AS'süz İse Bitmiş İse X Kayımsız	Toplam Puan	KLF'li AS'li İse Bitmiş İse X Kayımsız	Toplam Puan
1	KABA İNŞAAT	Isıalgı	25	X	10		0
		Demir	25	X	10		0
		Bitmiş	25	X	10		0
		Tahta	25				0
2	ÇALI	Çatı Kapatılması	70		0		0
		Çatı Kapatılması	30		0		0
3	KASALAR	Pencereler	25		0		0
		Kapılar	25		0		0
		Isı Yalıtımı (Kaba)	20		0		0
		Isı Yalıtımı (İnce)	20		0		0
4	İÇ SIVA	Tavan (Karton)	25		0		0
		(Sıva)	20		0		0
		Diğer Sıva	10		0		0
		Elektrikli Duvar (Tavan)	15		0		0
5	DİŞ SIVA VE KAPLAMASI	(Kaba)	10		0		0
		(Karton)	10		0		0
6	YER DÖŞEME	Seramik	35		0		0
		Sap	40		0		0
		Döşeme	25		0		0
		Düveler Kapı (Paspas)	30		0		0
7	ISLAK HACİM KAPLAMASI	Çatı Kapatılması (Sıva)	20		0		0
		Isı Yalıtımı (Kaba)	20		0		0
		Isı Yalıtımı (İnce)	20		0		0
		Diğer Sıva	10		0		0
8	DİŞ SIVA VE KAPLAMASI	Pencereler	60		0		0
		Kapılar	30		0		0
		Isı Yalıtımı	10		0		0
		Camlar	50		0		0
9	BOYA İŞLERİ	Isı Yalıtımı (Karton)	35		0		0
		Pencereler Boya	25		0		0
10	KALORİFER İŞLERİ	Isı Yalıtımı (Karton)	30		0		0
		Isı Yalıtımı	30		0		0
		Kalorifer	40		0		0
		Isı Yalıtımı	30		0		0
11	ASANSÖR İŞLERİ	Isı Yalıtımı (Karton)	40		0		0
		Isı Yalıtımı	30		0		0
		Isı Yalıtımı	17		0		0
		Isı Yalıtımı	30		0		0
12	MUTFAK DOLAPLARI	Mutfak Dolapları ve Tavan	65		0		0
		Isı Yalıtımı	17		0		0
13	VİTRİFİYE	Isı Yalıtımı (Karton)	100		0		0
		Çatı Kapatılması					
		Isı Yalıtımı					
		Isı Yalıtımı					
				30	0		

A BLOK İNŞAAT SEVİYE TESPİT TABLOSU

NATAMAM KONUT DURUM TABLOSU (KALORİFERLİ ASANSÖRLÜ VE ASANSÖRSÜZ KONUTLAR İÇİN)						
BANKA / ŞUBE ADI: GENEL MÜDÜRLÜK			DEĞERLEME ŞİRKETİ: EKOL GAYRİMENKUL			
MÜŞTERİ ADI: İŞ GYO			DEĞERLEME TARİHİ: 23.07.2012			
RAPOR NO: Öİ-2012.0175			DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN UZMAN:			
SIRA NO	İMALAT DURUMU	%	KİF'li AS'lı İşe Bitmiş İşe X Koyunuz	Toplam Puan	KİF'li AS'lı İşe Bitmiş İşe X Koyunuz	Toplam Puan
1	KABA İNŞAAT	Nakış	25	X	5	0
		Demir	25	X	5	0
		Yalıtım	25	X	4	0
		Yalıtım	25		0	0
2	ÇATI	Çatı	70	0	0	0
		Çatı	30	0	0	0
3	KASALAR	Pencereler	25	0	0	0
		Kapı Kasa	25	0	0	0
	İÇ SIVA	İç Sıva (Bula)	20	0	0	0
		İç Sıva (Bula)	20	0	0	0
4	TESİSAT	Temas (Bula)	35	0	0	0
		(Sistemler)	20	0	0	0
		Pu Su	10	0	0	0
		Plaketa (Kara)	15	0	0	0
		(Kablo)	10	0	0	0
		(Akümütor)	10	0	0	0
		Seramik	30	0	0	0
		Say	40	0	0	0
5	YER DÖŞEMESİ	Leopara	25	0	0	0
6	ISLAR HACİM KAPLAMASI	Isı Yalıtım (Papan)	80	0	0	0
		Yer				
		Kaplaması (Seramik)	20	0	0	0
7	DİŞ SIVA VE KAPLAMASI	İç Sıva (Bula)	20	0	0	0
		(Bula)	20	0	0	0
		İç Sıva	10	0	0	0
		Demir Isılatıcı				
		(Balkon Kork)	15	0	0	0
		(Balkon Kork)	15	0	0	0
8	DOĞRAMA VE CAM, KAPI PENCERE	Demir Isılatıcı	20	0	0	0
		Kapı Boya	25	0	0	0
		Pencereler	25	0	0	0
		Isı Yalıtım	25	0	0	0
9	BOYA İŞLERİ	Isı Yalıtım	10	0	0	0
		Camlar				
		Isı Yalıtım	50	0	0	0
		Isı Yalıtım	25	0	0	0
10	KALORİFER İŞLERİ	Pencereler	25	0	0	0
		Isı Yalıtım	20	0	0	0
		Isı Yalıtım	30	0	0	0
		Radyatör	40	0	0	0
11	ASANSÖR İŞLERİ	Radyatör	30	0	0	0
		Makine				
		Daire	40	0	0	0
		Isı Yalıtım	30	0	0	0
12	MUTAK DOLAPLARI	Isı Yalıtım	17	0	0	0
		Mutak				
		Isı Yalıtım	66	0	0	0
		Isı Yalıtım	17	0	0	0
13	ÇEVRE DÜZELTİLERİ	Isı Yalıtım				
		Isı Yalıtım				
		Isı Yalıtım				
		Isı Yalıtım				
14	DÜZELTİLERİ	Isı Yalıtım	100	0	0	0
		Isı Yalıtım				
		Isı Yalıtım				
		Isı Yalıtım				
			14		0	



Oğuzhan ALTUN

Cep Tel: 0 507 259 24 86 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 48061585838

**Mesleği / Unvanı**

Y.İnşaat Mühendisi / Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401956)

Eğitim

Bahçelievler Anadolu Lisesi	1995-2002
İstanbul Kültür Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi-İnşaat Mühendisliği Bölümü	2002-2007
İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü-Gayrimenkul Geliştirme Ana Bilim Dalı, Yüksek lisans	2007-2010

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	01.02.2009 / Devam ediyor
De-Ga Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzm.Yrd.	01.04.2008 / 01.02.2009
Standart Yapı Denetim Ltd.Şti.	Saha Mühendisliği, kontrol	01.08.2007 / 01.04.2008

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- AutoCAD kursu
- Değerleme Uzmanlığı Programları Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)

Yabancı Dil Bilgisi: İngilizce İyi Derecede, Almanca Orta Derecede

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 15.08.1984
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- İnşaat Mühendisleri Odası



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400132

Tarih : 30.07.2003

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Gökhan ÇEBİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.




Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER


Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Gökhan ÇEBİ

Cep Tel: 0 532 424 90 39 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 35741192462

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400132)



Eğitim

Trabzon Araklı Lisesi	1989-1992
Trakya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü	1993-1997

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş. İstanbul Bölge Temsilciliği Değerleme Uzmanı İstanbul Anadolu Yakası Tuzla Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi İnşaatı Projesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi	13.12.2004 / Devam ediyor 1997-2005 1996-1996 (2 Ay)

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Sermaye Piyasası Kurulu Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 30.10.1976
Doğum Yeri : Trabzon
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- İnşaat Mühendisleri Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)
- İdealtepe Çevre Gönüllüleri Derneği