

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ  
Merkez Mahallesi  
20 pafta 1329 parsel  
ÇINARLI BAĞÇE 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](mailto:ace@acedd.com.tr)  
[www.acedd.com.tr](http://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
1.3.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	4
1.3.2. Rapora Katkıda Bulunanlar .....	4
1.4. Değerleme Tarihi .....	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası .....	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı .....	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri .....	5
2.2. Müşteri Bilgileri .....	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar .....	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	6
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	6
3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler .....	8
3.3. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	9
3.4. Gayrimenkulün İmar Durumu.....	9
3.5. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi) .....	10
3.6. Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun .....	11
Unvanı, Adresi .....	11
4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER .....	11
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	11
4.2. Gayrimenkul Piyasaları .....	12
4.3. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi .....	13
4.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	14
4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	14
4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar .....	15



4.7. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	15
4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	15
4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı .....	15
4.8.2. Değer Standartları (Esasları) .....	15
4.8.3. Piyasa Değeri .....	16
4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	16
4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	16
4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı .....	16
4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı .....	17
4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması .....	17
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması.....	21
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	21
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile İlgili Görüş .....	21
6. SONUÇ .....	22
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	22
6.2. Nihai değer takdiri .....	22
7. EKLER .....	22



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

05.07.2013 - 2013/0001

### 1.2. Rapor Türü

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ TAPU KAYDINA GÖRE, ARSA VASIFLI, ÜZERİNDE 9 BLOK HALİNDE 484 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARIN BULUNDUĞU, 20 PAFTA, 1329 PARSEL NO.LU TAŞINMAZIN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORUDUR.

### 1.3. Raporu Hazırlayanlar

#### 1.3.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

**MUSTAFA HACISALİHOĞLU**

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat  
SPK LİSANS NO: 400274

**ÖMER LÜTFÜ SOMUN**

Değerleme Uzmanı, İnşaat Müh.  
SPK LİSANS NO: 400438

**BURCU SARAÇ**

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.  
SPK LİSANS NO: 402241

#### 1.3.2. Rapora Katkıda Bulunanlar

**HAKAN MERT DURGUN**

Değerleme Uzman Yardımcısı, Şehir Plancısı

### 1.4. Değerleme Tarihi

28.06.2013

### 1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

19.06.2013 Tarih, 2013-42 sayılı sözleşme

### 1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.08.2011 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliği uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bulunan gayrimenkulün piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri

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

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

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

### 2.2. Müşteri Bilgileri

<b>Müşteri Ünvanı</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
<b>Müşteri Adresi</b>	: İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10 – 11 Levent Beşiktaş/İstanbul
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	Tel: 0212 325 23 50 Fax: 212 325 23 80
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 06.08.1999
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No</b>	: Büyük Mükellefler V.D. - / 4810137715
<b>Kayıtlı Sermaye Tavanı</b>	2.000.000.000.-TL
<b>Ödenmiş Sermayesi</b>	630.000.000.-TL
<b>Halka Açıklık Oranı</b>	: %41,96
<b>Faaliyet Konusu</b>	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
<b>Portföyünde Yer Alan Bazı Gayrimenkuller</b>	: İş Kuleleri, Kanyon Avm, Taksim Ofis, Çınarlı Bahçe, Ege Perla

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilen ve kat irtifakı kurulmuş gayrimenkul projesinin bağımsız bölüm bazlı inşaat seviyesini ve piyasa değerini talep etmiş olup, 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 koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun içeriğine bağlı değildir.
- Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmıştır.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim ve yeterlilik şartlarına haizdir.

## 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ

### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Tuzla İlçesi İstasyon mahallesinde Hatboyu Caddesi ile Çiçekçiler Caddesi kesişim noktasında, güney ve batı yönünden dere ile çevrilidir. 40.831249,29.316842 Coğrafi koordinatlara sahip gayrimenkule D-100 Devlet Karayolu İçmeler ya da Tuzla Kavşağından ayrımla sahil yönünde devamla girilen Hatboyu Caddesi üzerinden kolayca ulaşılabilir. Gayrimenkulün kuzey/kuzey-doğu cephesini teşkil eden Hatboyu Caddesi ile D-100 Devlet Karayolu arasındaki bölge sanayi tesisleri şeklinde, güney ve batı bölgesi orta yoğunlukta 5 katı geçmeyen konut yapıları dokusuna sahiptir.

Ulaşım imkanları bakımından oldukça elverişli olan bölgenin sosyal ve teknik altyapısı tamam olup, gayrimenkul bu altyapıdan eksiksiz yararlanmaktadır.

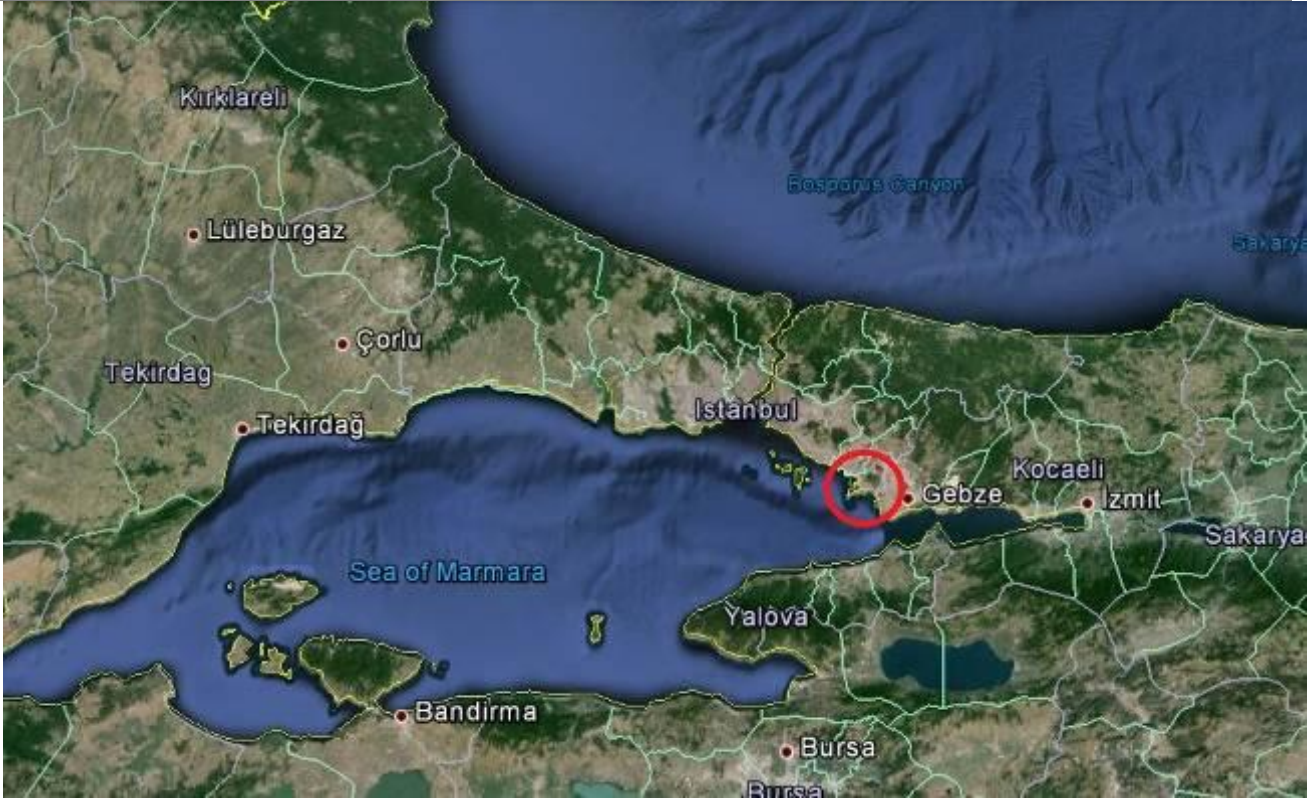
Gayrimenkulün bulunduğu bölge genelinde yapılaşma düzenli olup, az miktardaki boş araziler prestij konut projelerinin cazibe alanlarıdır.

Gayrimenkulün önemli yer ve ulaşım merkezlerine yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir:

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



Tuzla / Çınarlı Bahçe







### 3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler

Üzerinde Kat İrtifakı kurulu 20 pafta, 1329 parsel no.lu anagayrimenkulün tapu kaydı aşağıda gösterilmiş olup, kat irtifakının tescil bilgileri, Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 25.06.2013 günü, saat 14:00 'da incelenmiştir. Bağımsız Bölüm bazında tespit edilen tescil kayıtları rapor ekinde TAPU BİLGİLERİ tablosunda gösterilmiştir.

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	NİTELİĞİ	ARSA
İLÇESİ	TUZLA	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	40.983,24
MAHALLESİ	MERKEZ	TAPU TARİHİ	Ektedir.
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	Ektedir.
KÖYÜ	-	CİLT NO	Ektedir.
SOKAĞI	-	SAHİFE NO	Ektedir.
MEVKİİ	KANLI MANDIRA	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ARSA
PAFTA NO	20		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
ADA NO	-		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
PARSEL NO	1329		<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK
MALİK VE HİSSELERİ	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		



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

Tapu kütüğü üzerinde 25.06.2013 gün, saat 14:00 'da yapılan incelemede, mülkiyetinin tamamı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edilmiş olan "Arsa" vasıflı, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde; 17.09.2012 tarih 90014 yevmiye numarası ile toplamda 484 bağımsız bölüm olacak şekilde kat irtifakı kurulmuştur. İnşaata başlanılmasıyla birlikte satışa arz edilmiş olan bağımsız bölümlerin büyük çoğunluğu pazarlandığı bilgisi alınmış ancak mülkiyet nakline ilişkin bir kayda rastlanmamıştır. 484 adet bağımsız bölümün tamamının mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ye aittir.

Taşınmazların tamamı için müşterek olan, son 3 yıldaki değişiklikler aşağıdaki gibidir;

Tapu kütüğünün Şerhler hanesinde;

28.02.2012 tarih, 2385 yevmiye no.lu, Taşınmazın 141,19 m<sup>2</sup>'lik kısmı üzerinde TEDAŞ Gn. Md. lehine seneliği 1 kuruş bedelle 99 yıllığına kira şerhi ibaresi 24.04.2013 tarih, 6131 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

24.04.2013 tarih, 6130 yevmiye no.lu, Taşınmazın 133,66 m<sup>2</sup>'lik kısmı üzerinde TEDAŞ Gn. Md. lehine seneliği 1 kuruş bedelle 99 yıllığına kira şerhi vardır.

Tapu kütüğünün Beyanlar hanesinde;

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

Yönetim Planı: 17.09.2012

Kayıtları bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen şerh ve beyan kayıtlarının GYO portföyüne alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

### 3.4. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

İmar plan notlarına göre Hizmet Dönüşüm Alanlarında uygulama aşağıdaki şekildedir ;

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

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

Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup Maks: KAKS:1.50 ve 5 Kat olacaktır. Bu alanlarda yapı adası bazında en az 10.000m<sup>2</sup> imar parseli oluşturulması durumunda; mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapılaşma şartları Maks KAKS:1.75 ve 6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

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



**Tuzla / Çınarlı Bahçe**

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

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

İmar durumu ile verilen fonksiyon karşısında da gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında bir sakınca görülmektedir.

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

Parsel üzerinde inşası devam etmekte olan projenin tüm yasal izinleri alınmıştır. Kat irtifakı kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe isimli projenin geliştirilmiş olduğu ve bu proje ile ilgili aşağıda belirtilen Yapı Ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

27.10.2011 tarih 734/11 sayılı ruhsat=20.954 m2, 110 daire ve ortak alan (A blok)

27.10.2011 tarih 735/11 sayılı ruhsat=16.148 m2, 84 daire ortak alan (B blok)

27.10.2011 tarih 736/11 sayılı ruhsat=14.798 m2, 60 daire ortak alan (C blok)

27.10.2011 tarih 737/11 sayılı ruhsat=10.598 m2, 70 daire ortak alan (D blok)

27.10.2011 tarih 738/11 sayılı ruhsat=4.649 m2, 30 daire ortak alan (E blok)

27.10.2011 tarih 739/11 sayılı ruhsat=9.275 m2, 50 daire ortak alan (F blok)

27.10.2011 tarih 741/11 sayılı ruhsat=12.564 m2, 72 daire ortak alan (G blok)

27.10.2011 tarih 740/11 sayılı ruhsat= 756 m2 7 Dükkan (6 adet Dükkan + 1 Dupleks Market)

27.10.2011 tarih 742/11 sayılı ruhsat=267 m2, (Kreş)

Kat irtifakına esas 26.07.2011 tarih ve 0201-1 numaralı 2 adet onaylı mimari proje ve yukarıdaki 9 adet yapı ruhsatı incelenmiştir. Onaylı projeler ve yapı ruhsatlarına göre ; Yapılar, 7 blok halinde 476 konut, 1 blok halinde 6 dükkan ve 1 market , 1 blok halinde 1 kreş olmak üzere toplam 484 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Geneli itibarıyla ince işlere yönelik son düzeltmeler seviyesinde tamamlanmış, Çevre düzenlemesi işleri hızla devam eden yapıların ruhsat ve eklerine uygun olarak devam ettiği tespit edildiğinden, Yapı Kullanma İzin Belgesi almasına engel teşkil edecek bir husus görülmemiştir.



### 3.6. Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun

#### Unvanı, Adresi

Projenin inşaatı Mesa Mesken San. AS. Tarafından yapılmakta olup, yapı denetimi hizmetini Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Sti vermektedir.

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

## 4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2013 Finansal İstikrar Raporunda;

Gelişmiş ülkeler tarafından uygulanan para politikalarının ve tarihi düşük seviyelerdeki faiz oranlarının uluslararası yatırımcıları getiri arayışına yönlendirmesi, 2012 yılının ikinci yarısından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının yeniden hızlanmasına neden olmuştur.

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 yönde makro ihtiyati tedbirlere devam edilmiştir. Bu çerçevede kısa vadeli faizler kademeli olarak indirilerek küresel faiz oranları ile daha uyumlu hale getirilmiştir.

Yurt dışı finansman koşullarındaki olumlu seyir ve uygulanan para politikasının desteğiyle, kredi faiz oranlarındaki aşağı yönlü eğilim 2013 yılının ilk çeyreğinde devam etmiştir.

2012 yılında finansal istikrar açısından makul seviyelere çekilmiş olan kredi artışı, 2012 yılının son çeyreğinden bu yana ağırlıklı olarak bireysel kredilerden özellikle de konut kredilerinden kaynaklanmak üzere ivmelenerek referans seviyesinin üzerinde gerçekleşmektedir.

Hanehalkı gelişmelerine bakıldığında, tüketim harcamalarının yıllık artış hızının gerilediği, ancak özellikle faiz oranlarının gerilemesine paralel olarak bireysel kredi talebinin yakın dönemde arttığı görülmektedir. Kredi kullanımına bağlı olarak hanehalkının hem faiz ödemeleri hem de toplam yükümlülükleri artmakla birlikte, GSYİH ve harcanabilir gelire oranla hanehalkı borçluluğu diğer G20 ülkelerine kıyasla halen düşük seviyesini korumakta ve önceden yapılan düzenlemelerin de etkisiyle faiz ve kur riski taşınmamaktadır.

Diğer taraftan, faiz oranlarındaki gerileme özellikle konut kredilerinde hanehalkına kredilerini yeniden yapılandırma fırsatı vererek, faiz maliyetinin düşmesini sağlamaktadır.

Tespitleri yapılmıştır.

Haziran 2013 ayı içerisinde konut kredi faiz oranlarında bir miktar yükseliş olmuşsa da bunun geçici konjonktürlere bağlı olduğu düşünülmektedir.

Türkiye Gayrisafi Yurtiçi Hasılasının(GSYİH) son 10 yıllık seyri, 2009 Yılındaki olumsuzluğa rağmen yıllık ortalama 5.1 seviyesinde büyüme elde edildiğini göstermektedir.

Büyümedeki bu oran, gelişmiş ekonomilerin olağan dönemlerdeki büyüme seviyeleri üzerinde gerçekleşmiştir.

## 4.2. Gayrimenkul Piyasaları

Son 5 yıldan bu yana gelişmiş ekonomilerdeki gerileme ve getirilerdeki düşüşler, bu ülkelerdeki yatırımcıları geliştirmekte olan ülkelere yöneltmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm ve mütekabiliyete 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 İtibarıyla Dağılımı

Yıllar	Ruhsat izni verilen alan miktarı ( m2)
2008	103 846 233
2009	100 726 544
2010	176 429 366
2011	124 269 738
2012	153 530 794
2013*	31 995 430

### Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar İtibarıyla Dağılımı

Yıllar	İskan izni verilen alan miktarı ( m2)
2008	70 957 036
2009	94 567 729
2010	85 281 468
2011	106 119 997
2012	103 833 712
2013*	28 370 017

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

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2008		427.105	<b>427.105</b>
2009	22.726	532.458	<b>555.184</b>
2010	246.741	360.357	<b>607.098</b>
2011	289.275	419.000	<b>708.275</b>
2012	270.136	431.485	<b>701.621</b>
2013(1.Çeyrek)	115.508	158.318	<b>273.826</b>

Global ekonomideki daralmaya rağmen konut satışlarının istikrarlı bir seyir izlediği görülmekte ve 2013 yılının 1.çeyreğinde ulaşılan sayının bir önceki yılın tamamında elde edilen sayının %39 una ulaştığı görülmektedir. Bütün bu özet ve sonuçlar Türkiye gayrimenkul piyasasında inşaat sektörünün olumlu yönde yükselişini sürdüreceği tahmin edilmektedir.



### 4.3. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi

#### İSTANBUL İLİ

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

2012 Yılı verilerine göre Nüfusu 13.854.340 e ulaşan İl, yine aynı yıl verileri ile 75.627.384 olan ülke nüfusunun %18,3 unu ve yine ülke iş gücünün %18 ini barındırmaktadır.TUİK 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 illerle etkileşim içerisinde.Büyükşehir statüsü kapsamında yönetilmekte olan İl idari taksimata göre 39 ilçeye ayrılmıştır.

#### TUZLA İLÇESİ

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

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

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

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

#### ULAŞIM

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

#### JEOLOJİ

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

#### EKONOMİK YAPI

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

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

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

#### 4.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede 40.983,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Tuzla ilçesi, İstasyon Mahallesi, 20 pafta 1329 parsel üzerinde toplam 90.009m<sup>2</sup> inşaat alanlı Çınarlı Bahçe Tuzla isimli proje için tüm yasal izinler alınmış ve inşaat başlanmıştır. Konut bloklarında tamamlanma bazı birimlerde boya ve süpürgelik işleri hariç %100 mertebesindedir. Kres ve market birimlerinin inşaatına başlanmış ve çelik taşıyıcı karkas sistemi kurulmuştur. Çevre düzenlemesi ve sosyal tesis yapılarında (havuz, peyzaj) düzeltmeler devam etmektedir.

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

Projede genel hatları itibarı ile 4 tip daire yer almaktadır.

1+1 daireler 58-63-64-70 m<sup>2</sup>,  
1+1,5 daireler 75-84 m<sup>2</sup>,  
2+1 daireler 87-93-102-112 m<sup>2</sup>,  
3+1 daireler 124-133-136-145-148-157-160-180 m<sup>2</sup>  
4+1 daireler ise 195-211 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

*Bu alanlar brüt alanlar olup ortak alanlar dahildir.*

Projede kat irtifakı kurulmuş olup, blokların ve bağımsız bölümlerin detaylı inşaat seviyeleri rapor ekinde sunulmuştur.

A BLOK %98 , (iç boya son kat ve kapı pervazları eksiktir.)

B,C,D,E,F,G BLOKLAR %99 (bağımsız bölümlerin inşası tamamlanmıştır)

KREŞ VE MARKET BLOKLARI %47 (Taşıyıcı karkas sistem ve çatı konstrüksiyonu tamamlanmıştır)

Yapı birim maliyeti standart Bayındırlık Bakanlığı birim maliyetleri dışında piyasa verilerine göre, daire içi malzeme ve imalatın kalitesi ve site içi sosyal donatılar dikkate alınarak birim 900.-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Projeye ait mahal listesi ve uygulamalar rapor ekinde sunulmuştur.

#### DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

- ❖ Taşınmazın konumu,
- ❖ İnşaat Kalitesi ve tamamlanma seviyesi, (İnşaat özellikleri ile ilgili mahal listesi rapor ekinde dir.)
- ❖ Ulaşım durumu ve alternatifleri,
- ❖ Yakın çevre ve bölge özellikleri,
- ❖ Benzer konseptteki gayrimenkullerin pazar değerleri ve satış süreleri,
- ❖ Site içi donatıların yeterliliği,
- ❖ Bağımsız bölümlerin alan ve konumları,
- ❖ Gayrimenkulün hukuki durumu.

#### 4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

##### Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- 1.Derece deprem bölgesinde bulunması,

##### Değerlemede olumlu faktörler;

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

#### 4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 4.7. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

##### 4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

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

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

##### 4.8.2. Değer Standartları (Esasları)

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

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

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

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

Olarak tanımlanmaktadır.

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

#### 4.8.3. Piyasa Değeri

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

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

#### 4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı 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 değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır.

#### 4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yapıları gayrimenkuller için piyasadan yeterli veri toplanamadığı ve/veya söz konusu gayrimenkulün benzersiz özellikleri nedeniyle piyasada mevcut gayrimenkullerle karşılaştırılmadığı hallerde uygulanır. Maliyet yaklaşımı ekonomik bir kavram olan ikame prensipine 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 değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü de hesaplanır; gayrimenkul değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan güncel beklentileri karşılayamama nedenleri ile zamanla azalmakta olduğu dikkate alınır. Değerleme işlemi; mevcut yapının bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapıları gayrimenkulün sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkartılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### 4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

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



#### 4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve arsa üzerinde maliyet yaklaşımının kullanılması uygun görülmüştür.

#### 4.9. 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. Mevcut kullanımlara yakın çevreden elde edilen konut, ticari ve hizmet fonksiyonlu "Arsa" niteliğindeki mülkler ve benzer konseptteki projelerde yer alan "daire" niteliğindeki mülklerin satış değerleri bölgedeki emlak müşavirleri ile müzakere edilmiş, yapılan görüş alışverişi sonucu tespit edilmiş ve nihai birim satış değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

##### Emsallerin İncelenmesi

ARSA EMSALLERİ					
İlgili Kişi	Amira Gayrimenkul	Akpınar Gayrimenkul	Bülent Yöney	Metaş Emlak	Bahadır Aydın
İrtibat Telefonu	0532 211 12 53	0507 251 14 42	0533 462 75 65	0533 610 77 65	0532 201 04 07
Kullanım Alanı(m <sup>2</sup> )	3.300	4.000	7.400	1.071	5.737
Satış Fiyatı(TL)	4.950.000.-TL	4.800.000.-TL	7.400.000.-TL	1.100.000.-TL	5.737.000.-TL
m2 Birim Fiyatı(TL)	1.500	1.200	1.000	1.027	1.000
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif Satılık	Aktif satılık	Aktif satılık
İmar Durumu	Konut Alanı E: 1,60	Konut E=1,60	Konut+Ticaret E=1,75	Ticaret E=1,75	Konut Alanı E=1,60

##### Piyasa Yaklaşımının Uygulanması

Emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile yapılan görüş alışverişinde satışa sunulan emsal değerlerinde küçük 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.

Yapılan mukayeseler sonucunda ;

Değerleme konusu arsa için 1.000 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.

## DAİRE EMSALLERİ

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

## TUZLA MODERN PROJESİ

Evliya Çelebi Mahallesi, Şinasi Dural Caddesi üzerinde inşaatı devam eden ve yakın konumda bulunan projenin yapı kalitesi, site içi donatıları ve konumu bakımından değerleme konusu mülke göre daha avantajlı olduğu tespit edilmiştir.



## SATIş FİYATLARI:

	Daire Tipi	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m2)
TUZLA MODERN	1+1 Bahçe	80	319.803,00 TL	3997,54
	1+1 Standart	70	249.000,00 TL	3557,14
	2+1 Standart	130	428.850,00 TL	3300,00
	3+1 Bahçe	170	666.336,00 TL	3300,00
	3+1 Standart	158	528.860,00 TL	3300,00

**DEMİRLER İNŞAAT VİVATERRA PROJESİ**

Evlıya Çelebi Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi üzerinde temel hafriyatı safhasında, yakın konumda bulunan projenin yapı kalitesi, site içi donatıları ve konumu bakımından değerlendirme konusu mülkle göre dezavantajlı olduğu tespit edilmiştir.



## SATIŞ FİYATLARI:

	Daire Tipi	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
VİVA TERRA	1+1	60	165.000,00 TL	2750,00
	2+1	102	277.500,00 TL	2720,59
	2+1 Dupleks	92	288.750,00 TL	3138,59
	3+1	120	337.500,00 TL	2812,50
	3+1 Dupleks	149	440.000,00 TL	2953,02

**TUZLA DENCİTY KONUTLARI**

İlk etabının inşası tamamlanmış 2. Etap inşası başlamak üzere olan DENCİTY Tuzla projesi tuzla ilçe merkezine yakın konumdadır. Yapı kalitesi, site içi donatılar ve konum bakımından değerlendirme konusu mülklere göre dezavantajlıdır.



SATIŞ FİYATLARI:

	Daire Tipi	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m2)
DENCİTY TUZLA	2+1	90	230.000,00 TL	2555,56
	2+1 Bahçe	100	280.000,00 TL	2800,00
	3+1	125	320.000,00 TL	2560,00
	3+1 Bahçe	135	400.500,00 TL	2966,66



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması

Değerlemeye konu gayrimenkuller inşaat seviyeli olması itibari ile Piyasa Yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımını birlikte kullanmıştır.

### 5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, 20 pafta 1329 parsel no.lu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilen inşaatın imar durumu, proje ve yapı ruhsatına uygun yapıldığı yapı kullanma izin belgesi alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görülmüştür.

### 5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile İlgili Görüş

Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, 20 pafta 1329 parsel no.lu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilen inşaatın imar durumu, proje ve yapı ruhsatına uygun yapılmış olması projeye uygun şekilde kat irtifakının kurulu olması, mülkiyetin üzerinde tasarrufu engelleyecek herhangi bir takyidatın bulunmaması tespit edildiğinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

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

### 6.2. Nihai değer takdiri

İŞ GYO mülkiyetinde bulunan 484 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibariyle TOPLAM değeri;

**KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER : 162.800.000,00 -TL**

**KDV DAHİL TOPLAM DEĞER : 167.300.000,00 -TL**

**66.433.705,27-€ (kdv dahil)**

**86.764.858,42-\$ (kdv dahil)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

1 EURO: 2.5183 TL

1 USD: 1.9282TL

28.06.2013 Tarihli T.C.M.B. döviz satış kurudur.

<p>Raporu Hazırlayan Burcu Saraç SPK LİSANS NO: 402241</p>	<p>Ömer Lütfü Somun İnşaat Mühendisi SPK LİSANS NO: 400438</p> 	<p>Mustafa Hacısalihoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO:400274</p>
--	--	--

*Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.KDV dahil olmayan bu takdirlerimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.Bu rapor, İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebi üzerine ve iki orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyalarının amacı dışında kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.  
Bilgilerinize sunulur*

## 7. EKLER

- Tapu Tescil Bilgileri
- Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- İmar planı örneği
- Proje ve ruhsat fotoğrafları
- İnşaat Seviyeleri
- Mahal Listesi ve Uygulamalar
- Gayrimenkul fotoğrafları
- Spk lisans belgesi örnekleri ve CV'ler