

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / TUZLA

TUZLA TİCARET VE
TEKNOLOJİ OPERASYON MERKEZİ



HAZIRLAYAN



ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ace@acedd.com.tr

www.acedd.com.tr



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2. Rapor Türü	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar	4
1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	4
1.4. Değerleme Tarihi	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Şirket Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	6
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	6
3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler	8
3.3. Gayrimenkul Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	9
3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	10
3.5. Gayrimenkulün İmar Durumu.....	10
3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	11
3.7. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi).....	11
3.8. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler	14
3.9. Degerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Ünvanı, Adresi	14
4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER	14
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	14
4.2. Türkiye Konut Piyasası	15
4.3. Ofis Piyasası	16
4.4. İstanbul Turizm Ve Otel Piyasaları	17



4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu İl Ve Bölgenin Analizi	20
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	21
4.7. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	30
4.8. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar	30
4.9. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	30
4.10. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	30
4.10.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı	30
4.10.2. Değer Standartları (Esasları)	31
4.10.3. Piyasa Değeri	31
4.10.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	31
4.10.5. Maliyet Oluşumları (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı	31
4.10.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı	32
4.10.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı	32
4.11. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması	33
4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	34
4.13. Gelir Yaklaşımı	35
4.13.1. Bölgedeki Ticari Gayrimenkul Bilgileri	36
4.13.2. Bölgedeki Konaklama Tesis Bilgileri.....	42
4.13.1. Ticari Gayrimenkuller ve Konaklama Tesis Bilgilerinin Karşılaştırılması.....	46
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	51
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi.....	51
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	51
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile İlgili Görüş	52
6. SONUÇ	52
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	52
6.2. Nihai değer takdiri	52
7. EKLER	52



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

27.12.2013 - 2013/0004

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

1.3.1. 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

1.4. Değerleme Tarihi

23.12.2013

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

01.12.2013 Tarih ve 2013/85 sayılı Dayanak Sözleşmesi.

1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

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

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Bilgileri

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



2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

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

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

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

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu

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

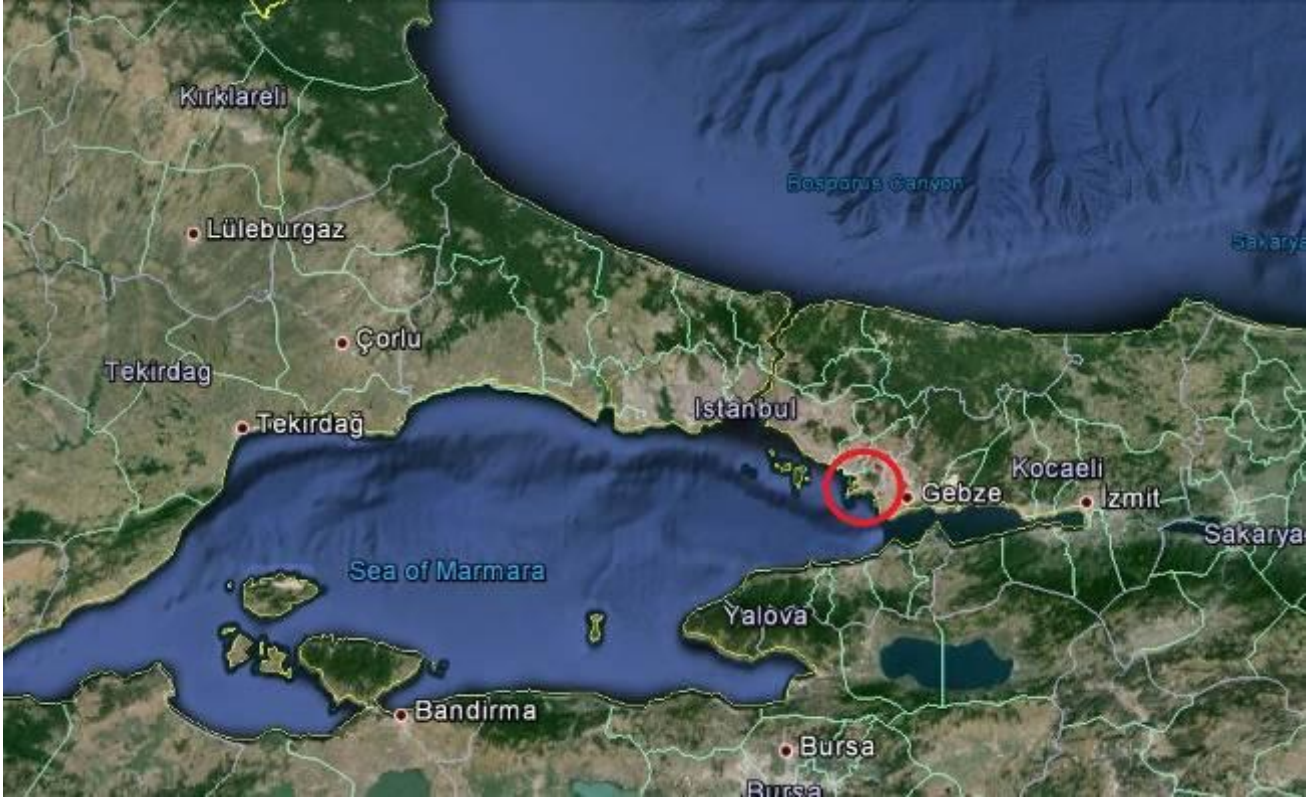
Ulaşım imkanları bakımından oldukça elverişli olan bölgenin sosyal ve teknik altyapı çalışmalarının, devam etmekte olan devlet yatırımları (Devlet Demir Yolları yenileme çalışmaları) ve orta ve büyük çaplı ticaret ve hizmet konseptli projelerle birlikte kısa vadede tamamlanacağı düşünülmektedir.

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

Gayrimenkullerin önemli yer ve ulaşım merkezlerine yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir:

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

Tuzla / Karma Proje



Tuzla / Karma Proje



3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler

G22-B17-A-1C pafta, 7301 ada,1 ve 2 parsel no.lu gayrimenkullerin tapu kayıtları aşağıda gösterilmiş olup, Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 02.12.2013 günü, saat 11:00 'de Tapu Kütüğü üzerinde inceleme yapılmıştır.

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

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

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

Tapu kütüğü üzerinde 02.12.2013 gün, saat 11:00 'de yapılan incelemede, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 ve 2 no.lu "Arsa" vasıflı parsellerin mülkiyetinin tamamı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescilli olup, takyidat bilgileri ve son 3 yıldaki değişiklikler aşağıdaki gibidir;

7301 Ada 1 Parsel;

Tapu kütüğünün Beyanlar hanesinde;

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

Tapu kütüğünün Şerhler hanesinde;

Kira Şerhi: TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 13.503 TM ve kablo geçiş yeri olarak 140,91 m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 99 yıllığı 1 kuruş bedelle

Taşınmazın tapu sicilindeki son 3 yıllık değişiklikler;

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

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

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

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

7301 Ada 2 Parsel;

Tapu kütüğünün Beyanlar hanesinde;

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

Otopark şerhi bulunmaktadır. 15.03.2012 tarih 3275 yevmiye.

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

Taşınmazın tapu sicilindeki son 3 yıllık değişiklikler;

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

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

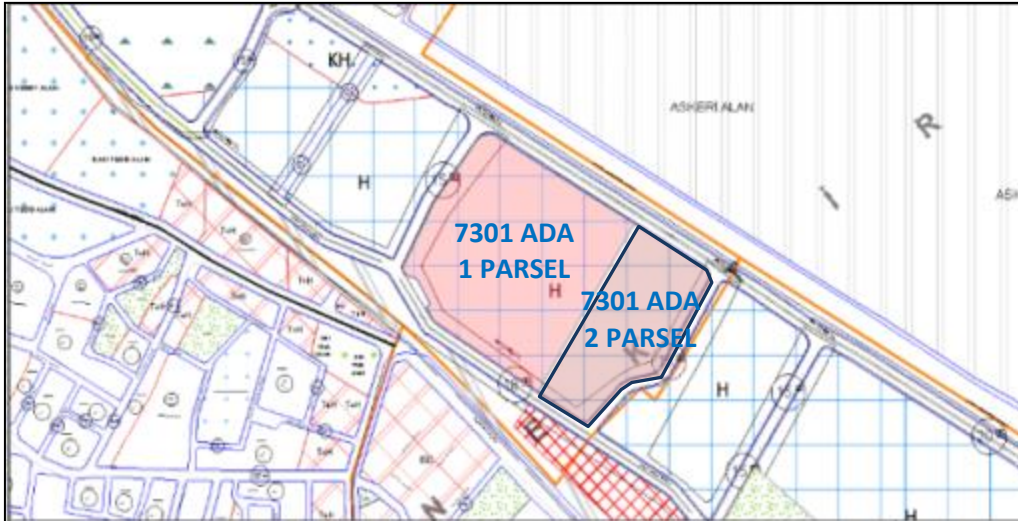
Böylece parselin mülkiyetinin tamamı İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olunmuştur.

3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

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

3.5. Gayrimenkulün İmar Durumu

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 02.12.2013 günü yapılan incelemede 7301 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazların "1/1000 ölçekli, 03.01.2003 tasdik tarihli "Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı (İçmeler Köprüsü ile Tuzla Deresi arası)" kapsamında H lejandında "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.





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

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

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

Min. parsel büyüklüğü : 5000 m²'dir. 5000-10.000 m² arası parsellerde; KAKS: 1.50 Max H = 15.50 m'dir.

10.000 m²'den daha büyük parsellerde Kaks:1.75 Max H: 18:50 m'dir. Her bir yapı için max. oturma alanı 8000 m²'yi geçemez.

3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

Güncel İmar durumu ile parsellere verilen fonksiyon kapsamında gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasında **imar durumu** açısından bir sakınca görülmemiştir.

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

7301 Ada 1 Parsel üzerinde inşası devam etmekte olan "Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi " projesi ve 7301 Ada 2 Parsel üzerinde inşası devam etmekte olan "Tuzla Ticaret Merkezi" projesinin rapor tarihi itibarıyla tüm yasal izinlerinin alındığı Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede anlaşılabilir olup proje ve ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

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

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

Değerleme konusu, 7306 ada 1 numaralı parsel üzerinde Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi, aynı adada bitişik 2 no.lu parsel üzerinde Tuzla Ticaret Merkezi Projesi inşaatı devam etmektedir. Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğündeki işlem dosyasında, parsellerin Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu'na sunulmak üzere 31.10.2011 tarih 11/405 sayı ile hazırlanmış "Yol Bağlantıları ve Giriş-Çıkış Vaziyet Planı" görülmüştür.

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

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



Değerleme konusu 7301 ada 2 parselde ait 12.03.2012 tarih ve 12/073 numaralı onaylı mimari proje incelenmiştir. Onaylı proje ve yapı ruhsatlarına göre ; Yapılar, A ve B blok olmak üzere 2 blok halinde; 60 ofis, 24 restoran, 32 mağaza, çarşı (AVM) alanı ve 1 blok halinde 1 adet otel binası olmak üzere toplam 117 adet birimden ve 3 bloktan oluşmaktadır.

Proje alanında genel itibariyle kaba inşaatla yönelik işler devam etmektedir. Rapor tarihine kadar alınması gereken izin ve belgelerin eksiksiz olarak alındığı, inşaat bitirildiğinde iskan belgesi alınarak proje tamamlanmış olacaktır.

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

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

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

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

4. GENEL EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2013 Finansal İstikrar Raporunda;

Gelişmiş ülkeler tarafından uygulanan para politikalarının ve 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.

Tuzla / Karma Proje

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. Türkiye Konut Piyasası

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

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

Yapı İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı¹

Yıllar	Ruhsat izni verilen alan miktarı (m2)
2008	103 846 233
2009	100 726 544
2010	176 429 366
2011	123 665 521
2012	153 320 962
2013 (3.Çeyrek Sonu)*	120 029 711

Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı²

Yıllar	İskan izni verilen alan miktarı (m2)
2008	70 957 036
2009	94 567 729
2010	85 281 468
2011	105 780 218
2012	103 922 411
2013 (3.Çeyrek Sonu)*	92 392 922

¹ .TU.İ.K. Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

² .TU.İ.K. Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

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

Konut Satışlarının Yıllar İtibari ile Dağılımı³

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2008		427.105	427.105
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621
2013 (3.Çeyrek Sonu)	360.742	501.412	862.154

Global ekonomideki daralmaya rağmen konut satışlarının istikrarlı bir seyir izlediği, Uygun fazi oranları sonucu 2013 yılının 3.çeyreği sonunda 2012 yıl genelinin satış toplamını %22,8 oranında aştığı görülmektedir.

Bütün bu özet ve sonuçlar ışığında; Türkiye gayrimenkul piyasasında, İnşaat sektörünün olumlu yönde yükselişini sürdüreceği tahmin edilmektedir.

4.3. Ofis Piyasası

Ülkemiz 2012 yılını gayrimenkul sektörü açısından önemli gelişmelerle geçirmiş, aynı yılki kredi değerlendirme kurumu Fitch'in Türkiye'nin notunu yatırım yapılabilir ülke düzeyine yükseltmesinin olumlu etkilerini 2013 yılı içerisinde görmüştür. Bu durum özellikle yabancı yatırımcıların sabit gelirli, sağlam kira sözleşmeli, gelir garantili varlıklara ilgisini artırmıştır.

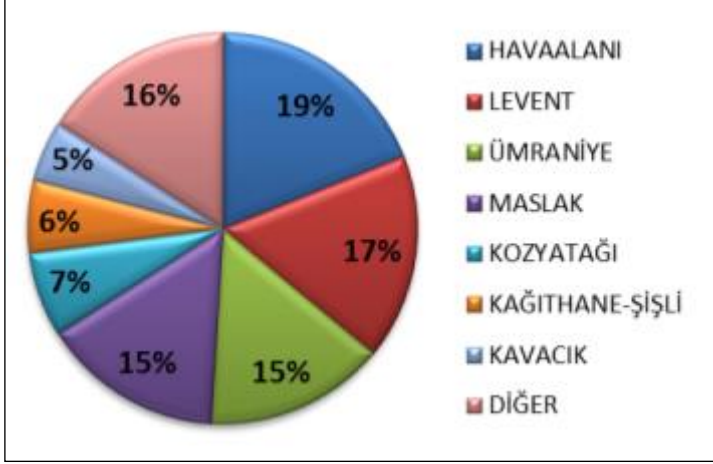
Yaşanan bir diğer gelişme ise mevcut yabancı ülkelere ilaveten, yabancılara Türkiye sınırları içerisinde gayrimenkul edinme hakkı tanıyan yasa kapsamında 30 ülke vatandaşlarına daha bu hak tanınmış ve böylece piyasadaki yüksek arz için talep yaratılmıştır.

A sınıfı ofis piyasasında, son dönemlerde ortalama kira ve boşluk oranlarında çok büyük değişiklikler yaşanmamasına karşın bazı bölgelerde belirgin değişimler meydana gelmiştir. Kozyatağı, Ümraniye, Kavacık, Avrupa yakasında Kağıthane, Şişli bu bölgeler arasına yer almaktadır. Ümraniye, Kavacık, Kağıthane ve Şişli'de hem boşluk oranları hem kira ortalamaları gerilemiştir.

Son yıllarda merkezi olmayan bölgelerde düşük kiralı, yeni ofis bölgeleri talep görmektedir. Bu bölgelerde hem boşluk oranlarının hem kira ortalamalarının düşme sebebi, arka arkaya gelen ofis projeleri, büyük alanlı ofis tercihleri ve kiracıyı kaçırmamak için mal sahiplerinin kira rakamlarında uyguladıkları indirimler olarak değerlendirilebilir.

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

³ T.U.İ.K. İllere ve Yıllara göre Konut Satışları İstatistiği



⁴İstanbul A Sınıfı Ofis Bölgeleri

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

4.4. İstanbul Turizm Ve Otel Piyasaları

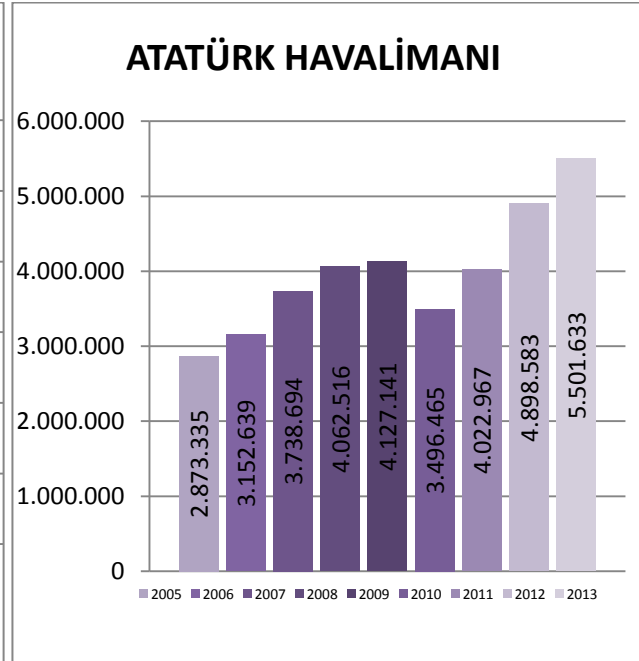
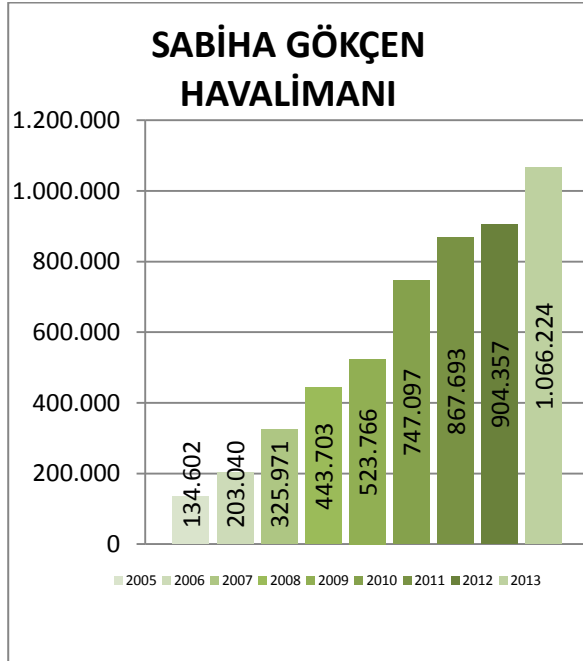
İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Ocak-Ağustos 2013 tarihlerini kapsayan İstanbul turizm istatistiklerine göre 2012 yılının Ocak-Ağustos döneminde İstanbul'a gelen yabancı sayısı 6.147.818 kişi iken, 2013'de bu sayı 6.945.334 kişiye yükselmiş ve gelen yabancıların sayısının ~%13 arttığı görülmüştür. Ocak - Haziran aylarında ülkemize gelen yabancıların % 34'ü İstanbul'a gelmiştir. Geçen yılın Ocak-Ağustos aylarına göre havayolu ile geliş %13.2, denizyolu ile geliş %9.5 oranlarında artış göztermiştir.

İstanbul'a hava yolu ile gelen yabancıların %16'si Sabiha Gökçen Havalimanı'nı kullanmış olup, Sabiha Gökçen Havaalanı'nın kapasite ve yoğunluk arttırmasının ve havalimanı yakın çevresine yapılan turizm yatırımlarının bu artışın nedenleri arasında olduğu düşünülmektedir. Pendik Limanının da deniz yolunu tercih eden ziyaretçilerin giderek artan bir seyirde olması bölge ticari hacmi için önemli bir istatistik olarak görülmektedir. Yapılan araştırmada Sabiha Gökçen Havaalanı ile Atatürk Havaalanı gelen yabancı sayıları açısından karşılaştırıldığında, 2005 yılı esas alındığında her iki havaalanındaki yabancı sayısının artmasına karşılık, artış oranının Sabiha Gökçen Havaalanı'nda daha yüksek olduğu görülmüştür.

⁴ Realinvest Ofis Sektörü Raporu

⁵İstanbul İli Ulaşım Noktaları Yabancı Turist sayısı

2013	Atatürk Havalimanı	Sabiha Gökçen Havalimanı	H.paşa Limanı	Karaköy Limanı	Karaköy Transit	Pendik Limanı	Toplam
Ocak	459.361	66.215	21	1.259	5.072	348	532.276
Şubat	527.951	85.028	112	1.172	2.464	288	617.015
Mart	708.943	119.456	79	1.602	7.780	341	838.201
Nisan	741.191	140.587	51	6.471	48.272	389	936.961
Mayıs	834.346	150.764	129	9.763	63.217	552	1.058.771
Haziran	749.068	151.457	202	7.412	49.141	614	957.894
Temmuz	683.157	160.537	214	11.820	72.890	648	929.266
Ağustos	797.616	192.180	41	13.610	70.901	602	1.074.950
	5.501.633	1.066.224	849	53.109	319.737	3.782	6.945.334



Sabiha Gökçen Havalimanı grafiğinde son sekiz yıl ocak-ağustos ayları gelen yabancı sayıları görülmektedir. 2005-2006 değişimi %51, 2006-2007 değişimi %61, 2007-2008 değişimi %36, 2008-2009 değişimi %18, 2009-2010 değişimi %43, 2010-2011 değişimi %16, 2011-2012 değişimi %4, 2012-2013 değişimi %18 dir.

⁵ İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Ocak-Eylül 2013 tarihlerini kapsayan İstanbul Turizm İstatistikleri

Aşağıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığın'dan "İşletme Belgesi" konaklama tesisleri yer almaktadır. Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan toplam **449** tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı **80.115'tir**. Bu sayının sadece **9.726** adet yataklık kısmı Anadolu yakasında bulunmaktadır.

İstanbul Geneli İşletme Belgesi Konaklama Tesislerini Gösteren Tablo

YERİ	AVRUPA	ANADOLU	AVRUPA	ANADOLU	AVRUPA	ANADOLU	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	86	39	3201	355	8892	719	9611
Butik Otel	10	2	576	39	1168	82	1250
Beş Yıldızlı Otel	45	12	12129	2867	24863	5724	30587
Dört Yıldızlı Otel	85	8	9712	716	19396	1419	20815
Üç Yıldızlı Otel	83	12	5105	679	9936	1302	11238
İki Yıldızlı Otel	42	6	1449	184	2757	370	3127
Tek Yıldızlı Otel	8	1	338	19	645	38	683
Apart Otel	2	1	49	36	128	72	200
Golf Tesisleri	2	-	755	-	2322	-	2322
Pansiyon	3	-	26	-	52	-	52
Motel	1	-	32	-	64	-	64
Hostel	1	-	123	-	166	-	166
	368	81	33495	4895	70389	9726	80115

İstanbul'da ayrıca Turizm Dışı Belediye İşletme Belgesi Konaklama Tesisleri de bulunmaktadır. Bu tesislerin yatak kapasitesinin toplam **70.000** civarında olduğu bilinmektedir. Böylece İstanbul'da Konaklama Tesislerinde toplam yatak sayısı **150.000** seviyesindedir.

Aşağıdaki tabloda ise bakanlıktan yatırım belgesi almış olan 151 adet tesisin verileri görülmektedir. İstanbul'da inşası devam eden toplam **44.099** yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır. İnşası devam eden tesislerin **11.277** adet yataklık bölümünün Anadolu yakasında olacağı tespit edilmiştir.

YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	8	1	245	183	502	501	1003
Butik Otel	9	3	380	110	675	220	895
Beş Yıldızlı Otel	36	14	9446	3187	19591	6578	26169
Dört Yıldızlı Otel	32	11	3957	1599	7734	3294	11028
Üç Yıldızlı Otel	24	4	1639	255	3132	502	3634
İki Yıldızlı Otel	2	2	52	66	90	132	222
Tek Yıldızlı Otel	2	1	20	16	40	32	72
Apart Otel	1	-	345	-	1058	-	1058
Pansiyon	-	1	-	10	-	18	18
	114	37	16084	5426	32822	11277	44099



Bu istatistikler Ocak-Ağustos 2013 dönemini içermektedir. Bu veriler ışığında Anadolu yakasının halihazırda Avrupa yakasına göre turizm sektöründe geride kaldığı ancak yapılan yeni yatırımlar, Konut ve residence projeleri, geliştirilen ulaşım-altyapı sistemi ve deniz ulaşımında kolaylık sağlayan marina yatırımları ile değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin ticaret ve turizm alanında konumu açısından bir cazibe merkezi olacağı öngörülmektedir.

Bölgede yer alan ve genel olarak yurtdışından gelen ziyaretçiler odaklı hizmet veren Divan Asia, Titanic Business, The Green Park Hotel, Crowne Plaza, Airport Residence, Miracle Hotel Asia, Blanco Hotel 'dir.

4.5. 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 illeri 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. TÜİK tarafından, İstanbul İli diğer şehirlere göre en yüksek hızda göç alan Kent olarak açıklanmaktadır.

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

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

TUZLA İLÇESİ

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

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

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

Gayrimenkul, ilçenin iskan bölgesinde olup, İstanbul'da yoğun çalışma, trafik ve gürültü kirliliği yaşayanların dinlenme amaçlı ve her çeşit ulaşım aracı kullanılarak kolayca ulaşılabilir 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 ilçeye cazibe kazandırmaktadır.

JEOLOJİ

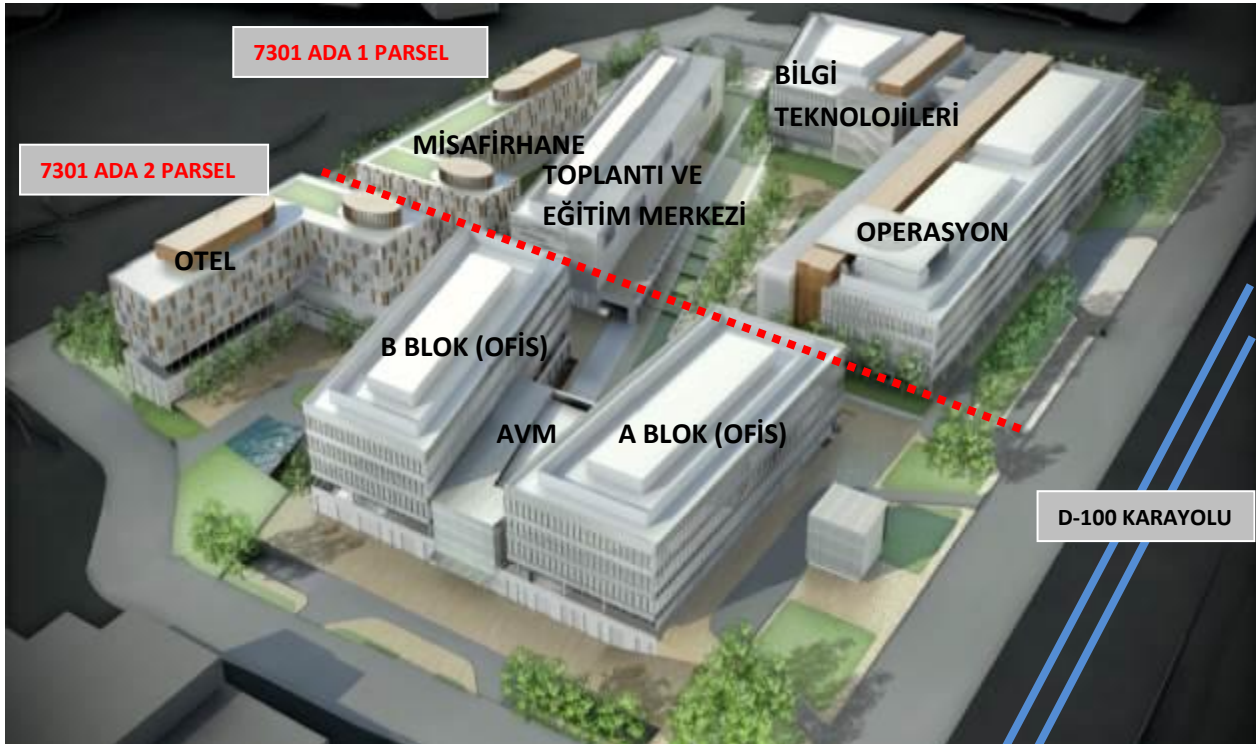
Kuzey Anadolu Fayına yakın konumdaki İlçe 1.Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır.

EKONOMİK YAPI

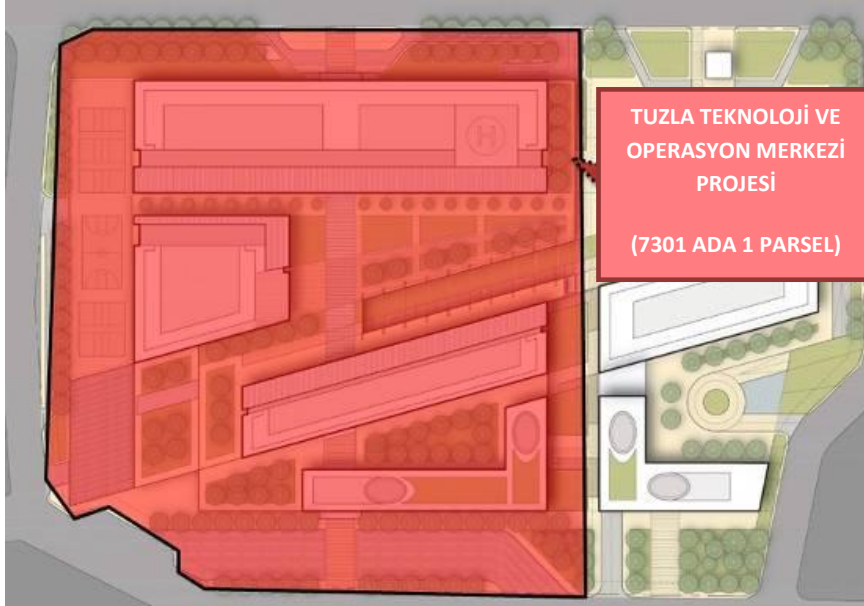
Daha önce Pendik İlçesine bağlı bir belde iken, 1992 Yılında İlçe olan Tuzla'da asıl nüfus artışı ve gelişme, Haliç ve çevresinde düzensiz şekilde tersanecilik faaliyetinde bulunan esnafın 1978 Yılında İlçede Tersane Bölgesi olarak ilan edilen mevcut alana naklinden sonra hız kazanmıştır. Sektörün bu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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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



7301 ADA 1 PARSEL



Değerleme tarihi itibarı ile yapılan incelemede 44.395,35 m² yüzölçümlü, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parsel üzerinde toplam 184.588,20 m² inşaat alanlı Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi isimli 4 yapıdan oluşan proje için tüm yasal izinler alınmış ve 16.12.2011 tarihli yapı ruhsatına dayalı olarak 1.Etap A Blok (Operasyon Merkezi) inşaatına başlanmıştır. 4 bodrum+zemin+3 normal kat+çatı olmak üzere toplam 8 katlı olarak projelendirilen ve idari işler için kullanılacağı ifade edilen bina toplam 97.231,20 m² inşaat alanlıdır. Yapı ruhsatı ve kullanım amacına göre başlı başına, müstakil kullanıma uygun şekilde planlanmıştır. Yapının kat alanları ve kat kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

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

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

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

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

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

Tuzla / Karma Proje

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

(D BLOK) MİSAFİRHANE BİNASI SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	D BLOK (m²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN(m²)
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	9.145,70	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALAN+İŞYERİ	5.301,80	4.522,40
1.Bodrum Kat	İŞYERİ	1.254,60	1.143,30
Zemin Kat	İŞYERİ	2.038,00	1.927,60
1.Kat	İŞYERİ	2.038,00	1.927,60
2.Kat	İŞYERİ	2.038,00	1.927,60
3.Kat	İŞYERİ	2.038,00	1.927,60
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	2.038,00	
Toplam		25.892,10	13.376,10

Parselin kuzeyinde D-100 karayolu cephesinde yer alan Operasyon Binası; kısmen zemin kat kolon seviyesinde, kısmen 2. Bodrum, kısmen de 1. Bodrum kat kaba inşaat seviyesindedir.

7301 ADA 1 PARSELDEKİ YAPILAŞMA ÖZETİ			
BLOKLAR		KAPALI ALANI (m²)	SATILABİLİR ALANI (m²)
A BLOK	OPERASYON BİNASI	97.231,20	39.077,70
B BLOK	BİLGİ TEKNOLOJİLERİ BİNASI	25.932,00	11.095,30
C BLOK	TOPLANTI MERKEZİ BİNASI	35.441,90	12.086,30
D BLOK	MİSAFİRHANE BİNASI	25.892,10	13.376,10
TOPLAM		184.497,20	75.635,40

7301 ADA 2 PARSEL

21.305,29 m² yüzölçümlü, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 2 parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile toplam 93.484,98 m² inşaat alanlı Tuzla Ticaret Merkezi isimli 3 yapıdan oluşan proje için tüm yasal izinler alınmış ve 16.03.2012 tarihli yapı ruhsatı ile inşaat başlanmıştır. 4 bodrum+zemin+3 normal kat+çatı olmak üzere toplam 8 katlı olarak projelendirilen ofis bloklarından, ön blok olarak adlandırılan ofis bloğu (A BLOK) toplam 39.550,14 m², orta blok olarak adlandırılan ofis bloğu (B Blok) toplam 30.189,81 m² ve Otel bloğu toplam 23.728,29 m² kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Blokların 4. 3. ve 2. Bodrum katlarında otopark, sığınak ve teknik alanlar yer almakta olup, A ve B blokların 1. Bodrum ve zemin katlarını teşkil edecek şekilde AVM (çarşı) ünitesine ait birimler projelendirilmiştir. Ofis bloğu ve çarşı girişi zemin kattan sağlanacaktır.

A Bloğun 1. Bodrum katında 12 dükkan+5 restoran, zemin katında 7 dükkan+5 restoran, normal katlarda 10'ar adet ofis olmak üzere binada toplam 59 ünite planlanmıştır. Onaylı projesinde ön ofis bloğunun 1.bodrum ve zemin katında konumlu AVM (çarşı) dahilinde brüt alanı 22m² ile 1.344 m² arasında değişen mağazalar, brüt alanı 50m² ile 90m² arasında olan restoranlar şeklinde olacaktır. Normal katlarda projelendirilen ofis üniteleri alanı 127 m² ile 313 m² aralığında olup, her katta yer alan 10 adet ofisten 5 adedi D-100 cepheli, 5 adet ofis ise B bloğa cephelidir. Bloğa ait kat alanları ve bağımsız ünitelerin brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

A BLOK KAT ALANLARI VE SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	A BLOK (m²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN(m²)
4.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	7.095,15	
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	6.777,02	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR	7.073,01	
1.Bodrum Kat	AVM (12 MAĞAZA+5 RESTORAN)	5.896,72	4.464,05
Zemin Kat	AVM (7 MAĞAZA+5 RESTORAN)	2.587,20	1.272,62
1.Kat	10 ADET OFİS	2.530,26	2.408,98
2.Kat	10 ADET OFİS	2.530,26	2.408,98
3.Kat	10 ADET OFİS	2.530,26	2.408,98
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	2.530,26	
Toplam		39.550,14	12.963,61

A BLOK ÜNİTE KULLANIM ALANLARI							
AVM				OFİS			
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)
1.Bodrum	A-01	DÜKKAN	298,56	1.KAT	A-30	OFİS	303,47
1.Bodrum	A-02	DÜKKAN	1.317,81	1.KAT	A-31	OFİS	145,20
1.Bodrum	A-03	DÜKKAN	1.372,41	1.KAT	A-32	OFİS	181,64
1.Bodrum	A-04	DÜKKAN	541,28	1.KAT	A-33	OFİS	165,94
1.Bodrum	A-05	DÜKKAN	76,76	1.KAT	A-34	OFİS	302,83
1.Bodrum	A-06	RESTORAN	86,80	1.KAT	A-35	OFİS	185,02
1.Bodrum	A-07	RESTORAN	78,65	1.KAT	A-36	OFİS	139,19
1.Bodrum	A-08	RESTORAN	78,65	1.KAT	A-37	OFİS	161,62
1.Bodrum	A-09	RESTORAN	78,65	1.KAT	A-38	OFİS	121,83
1.Bodrum	A-10	RESTORAN	80,17	1.KAT	A-39	OFİS	185,24
1.Bodrum	A-11	DÜKKAN	23,36	2.Kat	A-40	OFİS	303,47
1.Bodrum	A-12	DÜKKAN	81,06	2.Kat	A-41	OFİS	145,20
1.Bodrum	A-13	DÜKKAN	78,20	2.Kat	A-42	OFİS	181,64
1.Bodrum	A-14	DÜKKAN	66,25	2.Kat	A-43	OFİS	165,94
1.Bodrum	A-15	DÜKKAN	20,20	2.Kat	A-44	OFİS	302,83
1.Bodrum	A-16	DÜKKAN	20,20	2.Kat	A-45	OFİS	185,02
1.Bodrum	A-17	DÜKKAN	33,92	2.Kat	A-46	OFİS	139,19
Zemin	A-18	RESTORAN	50,06	2.Kat	A-47	OFİS	162,61
Zemin	A-19	RESTORAN	50,06	2.Kat	A-48	OFİS	121,83
Zemin	A-20	RESTORAN	50,06	2.Kat	A-49	OFİS	185,24
Zemin	A-21	DÜKKAN	75,84	3.Kat	A-50	OFİS	303,47
Zemin	A-22	RESTORAN	51,78	3.Kat	A-51	OFİS	145,20
Zemin	A-23	DÜKKAN	108,00	3.Kat	A-52	OFİS	181,64
Zemin	A-24	DÜKKAN	63,41	3.Kat	A-53	OFİS	165,94
Zemin	A-25	DÜKKAN	97,25	3.Kat	A-54	OFİS	302,83
Zemin	A-26	DÜKKAN	230,04	3.Kat	A-55	OFİS	185,02
Zemin	A-27	DÜKKAN	361,66	3.Kat	A-56	OFİS	139,19
Zemin	A-28	RESTORAN	63,89	3.Kat	A-57	OFİS	161,62
Zemin	A-29	DÜKKAN	14,20	3.Kat	A-58	OFİS	121,83
				3.Kat	A-59	OFİS	185,24
TOPLAM			5.549,18				5.676,93

Tuzla / Karma Proje

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

B (ORTA OFİS) BLOK KAT ALANLARI VE SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALANLAR TABLOSU			
KAT	NİTELİK	B BLOK (m²)	SATILABİLİR/ KİRALANABİLİR ALAN(m²)
4.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	4.866,14	
3.Bodrum Kat	OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	4.625,26	
2.Bodrum Kat	ORTAK ALANLAR	4.866,14	
1.Bodrum Kat	AVM (5 MAĞAZA+9 RESTORAN)	2.846,89	1.269,25
Zemin Kat	AVM (8 MAĞAZA+5 RESTORAN)	2.788,42	1.324,21
1.Kat	10 ADET OFİS	2.549,24	2.416,28
2.Kat	10 ADET OFİS	2.549,24	2.416,28
3.Kat	10 ADET OFİS	2.549,24	2.416,28
Çatı Katı	TEKNİK HACİMLER	2.549,24	
Toplam		30.189,81	9.842,30

B BLOK ÜNİTE KULLANIM ALANLARI							
AVM				OFİS			
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)
1.Bodrum	B-01	DÜKKAN	53,57	1.KAT	B-28	OFİS	185,73
1.Bodrum	B-02	DÜKKAN	52,45	1.KAT	B-29	OFİS	135,91
1.Bodrum	B-03	DÜKKAN	52,45	1.KAT	B-30	OFİS	160,26
1.Bodrum	B-04	DÜKKAN	54,39	1.KAT	B-31	OFİS	118,96
1.Bodrum	B-05	RESTORAN	80,13	1.KAT	B-32	OFİS	274,41
1.Bodrum	B-06	RESTORAN	78,26	1.KAT	B-33	OFİS	211,13
1.Bodrum	B-07	RESTORAN	78,26	1.KAT	B-34	OFİS	142,32
1.Bodrum	B-08	RESTORAN	86,11	1.KAT	B-35	OFİS	180,28
1.Bodrum	B-09	RESTORAN	60,47	1.KAT	B-36	OFİS	234,21
1.Bodrum	B-10	RESTORAN	55,40	1.KAT	B-37	OFİS	213,89
1.Bodrum	B-11	RESTORAN	151,02	2.Kat	B-38	OFİS	185,73
1.Bodrum	B-12	RESTORAN	148,34	2.Kat	B-39	OFİS	135,91
1.Bodrum	B-13	RESTORAN	243,34	2.Kat	B-40	OFİS	160,26
1.Bodrum	B-14	DÜKKAN	18,56	2.Kat	B-41	OFİS	118,96
Zemin	B-15	DÜKKAN	242,68	2.Kat	B-42	OFİS	274,41
Zemin	B-16	DÜKKAN	55,20	2.Kat	B-43	OFİS	211,13
Zemin	B-17	DÜKKAN	52,57	2.Kat	B-44	OFİS	142,32
Zemin	B-18	DÜKKAN	65,62	2.Kat	B-45	OFİS	180,28
Zemin	B-19	DÜKKAN	41,33	2.Kat	B-46	OFİS	234,21
Zemin	B-20	DÜKKAN	78,37	2.Kat	B-47	OFİS	213,89
Zemin	B-21	RESTORAN	49,83	3.Kat	B-48	OFİS	185,73
Zemin	B-22	RESTORAN	48,69	3.Kat	B-49	OFİS	135,91
Zemin	B-23	RESTORAN	48,69	3.Kat	B-50	OFİS	160,26
Zemin	B-24	RESTORAN	48,69	3.Kat	B-51	OFİS	118,96
Zemin	B-25	RESTORAN	248,95	3.Kat	B-52	OFİS	274,41
Zemin	B-26	DÜKKAN	207,43	3.Kat	B-53	OFİS	211,13
Zemin	B-27	DÜKKAN	79,08	3.Kat	B-54	OFİS	142,32
				3.Kat	B-55	OFİS	180,28
				3.Kat	B-56	OFİS	234,21
				3.Kat	B-57	OFİS	213,89
TOPLAM			2.479,88				5.571,30

Tuzla / Karma Proje

7301 ada 2 parselin güney cephesinde planlanan otel binası 4 Bodrum+Zemin+3 Normal Kat+ Çatı katı olmak üzere toplam 8 katlı olup, toplam 23.728,29 m² inşaat alanına sahiptir.Otel, Piri Reis Caddesi cephesinde ve ofis blokları ile ortak alanlara sahiptir. Otel odaları zemin ve normal katlarda projelendirilmiş olup, bodrum katlarda ortak alanlar yer almaktadır. Yapı ruhsatı ve kullanım amacına göre başlı başına, müstakil kullanıma uygun şekilde planlanmıştır.. Yapının kat alanları ve kat kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

OTEL BLOĞU KAT ALANLARI TABLOSU		
KAT	NİTELİK	OTEL(m ²)
4.Bodrum Kat	ÇAMAŞIRHANE, FITNESS, JENERATÖR ODASI, ELEKTRİK ODASI, DEPO VB. TEKNİK HACİMLER	4.528,87
3.Bodrum Kat		4.129,63
2.Bodrum Kat		4.498,84
1.Bodrum Kat	GİRİŞ, LOBİ, RESEPSİYON, FUAYE, BAR VE TOPLANTI SALONU	2.278,74
Zemin Kat	37 ADET ODA	1.634,58
1.Kat	37 ADET ODA	1.634,58
2.Kat	36 ADET ODA	1.674,35
3.Kat	36 ADET ODA	1.674,35
Çatı Katı	MEKANİK TESİSAT ODALARI	1.674,35
Toplam	146 ODA	23.728,29

4. Bodrum kat; 3 bloğun ortak kullanımına yönelik 16.490,16m² alana yayılmış olup kaba inşaat seviyesindedir. Bu katla birlikte otopark olarak kullanılması planlanan 3. Bodrum ve 2. Bodrum katlar tek hacim olup kaba inşaat durumundadır. 1.bodrum katın AVM (çarşı gezi alanı) kısmına isabet eden kısmı hariç kaba inşaatı tamamlanmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla A Blok 3. Kat, B blok Zemin kat, AVM 1.Bodrum kat, Otel bloğu ise zemin kat kaba inşaat seviyesindedir.

7301 ADA 2 PARSELDEKİ YAPILAŞMA ÖZETİ			
BLOKLAR		KAPALI ALANI (m ²)	SATILABİLİR ALANI (m ²)
A BLOK	ÖN OFİS VE AVM BİNASI	39.550,14	12.963,61
B BLOK	ORTA OFİS VE AVM BİNASI	30.189,81	9.842,30
ARA TOPLAM		69.739,95	22.805,91
OTEL	OTEL BLOĞU	23.728,29	-
TOPLAM		93.468,24	22.805,91

DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

- Taşınmazın konumu,
- İnşaat Kalitesi ve tamamlanma seviyesi, (İnşaat özellikleri ile ilgili mahal listesi rapor ekindedir.)
- Ulaşım durumu ve alternatifleri,
- Yakın çevre ve bölge özellikleri,
- Benzer konseptteki gayrimenkullerin pazar değerleri ve satış süreleri,

- Bölgedeki ticari faaliyetler ve potansiyeller
- Değerlemeye konu alanların konumları,
- Gayrimenkulün hukuki durumu.

4.7. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- 1. Derece deprem bölgesinde bulunması,

Değerlemede olumlu faktörler;

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

4.8. 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.

4.9. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

4.10.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

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

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

4.10.2. 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.

4.10.3. 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.

4.10.4. 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 itibarıyla 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

4.10.5. Maliyet Oluşumları (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yapılmış gayrimenkuller için piyasadan yeterli veri toplanamadığı ve/veya söz konusu gayrimenkulün benzersiz özellikleri nedeniyle piyasada mevcut gayrimenkullerle karşılaştırılmadığı hallerde uygulanır. Maliyet yaklaşımı ekonomik bir kavram olan ikame prensibine dayanır, buna göre yapılmış 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. Yaklaşımında 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 yapı 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.

4.10.6. 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.

4.10.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

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

4.11. 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 ticari ve hizmet fonksiyonlu mülklerin satış değerleri bölgedeki emlak müşavirleri ile müzakere edilmiş, yapılan görüş alışverişi sonucu nihai birim satış değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

ARSA EMSALLERİ	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
İlgili Kişi	Oya Mine Dinçer	Engin Yolver	Engin Yolver	Bülent yöney	Asırlı Yapı
İrtibat Telefonu	0533 325 79 55	0530 264 99 08	0530 264 99 08	0532 211 12 53	0505 267 25 85
Kullanım Alanı (m ²)	20.500	976	430	7.400	1.000
Satış Fiyatı (TL)	60.000.000.-TL	2.700.000.-TL	1.250.000.-TL	11.750.000.-TL	1.205.000.-TL
Gerçekçi Satış Fiyatı	45.000.000.-TL	2.200.000.-TL	1.100.000.-TL	11.000.000.-TL	1.200.000.-TL
m2 Birim Fiyatı (TL)	2.195	2.250	2.550	1.486	1.200
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede E-5 Cepheli	Tren yoluna cepheli	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Tren yoluna cepheli
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif Satılık	Aktif satılık	Aktif satılık
İmar Durumu	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı E: 1,75	Ticaret Alanı E: 1,60	Ticaret Alanı E: 1,60	Ticaret+Konut E=1,75	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı E: 1,75

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

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

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

Yapılan mukayeseler sonucunda ;

Değerleme konusu projenin yer aldığı arsa için bölge altyapı ve donatılarındaki hızlı ilerleme göz önünde tutularak **2.100-TL/m²** birim değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Böylece;

7301 Ada 1 Parsel : 44.395,35 m² X 2.100-TL/m² = 93.230.235,00-TL

7301 Ada 2 Parsel : 21.305,29 m² X 2.100-TL/m² = 44.741.109,00-TL

TOPLAM 137.971.344,00-TL

değerleri hesaplanmıştır.

4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

Yapı birim maliyeti, YYM birim bedelleri, piyasa verileri ve proje unsurları göz önünde bulundurularak 1.700.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

7301 ada 1 parsel;

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

Operasyon Bloğu	: %13,8
Bilgi Teknolojileri Bloğu	: %3
Eğitim Bloğu	: %3
Misafirhane	: %3

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

BLOKLAR	İNŞAAT ALAN (m ²)	TAMAMLANMA ORANI	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL/m ²)	İNŞAAT MALİYETİ(TL)
A	97.231,20	13,8%	1.700,00	22.810.439,52
B	25.932,00	3,0%		1.322.532,00
C	35.441,90	3,0%		1.807.536,90
D	25.892,10	3,0%		1.320.497,10
TOPLAM				27.261.005,52

7301 ada 2 parsel;

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

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

Ofis A Bloğu	: %50,3
Ofis B Bloğu	: %35,9
AVM Bloğu	: %13,5
Otel Bloğu	: %26,1

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

BLOKLAR	İNŞAAT ALAN (m2)	TAMAMLANMA ORANI	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL/m2)	İNŞAAT MALİYETİ(TL)
A	34.887,58	50,3%	1.700,00	29.832.369,66
B	30.189,81	35,9%		18.424.841,04
AVM	4.662,56	13,5%		1.070.057,52
OTEL	23.728,29	26,1%		10.528.242,27
TOPLAM				59.855.510,49

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

ADA / PARSEL	BLOKLAR	ARSA DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA ORANINA GÖRE İNŞAAT MALİYETİ	TAMAMLANMA ORANINA GÖRE GÜNCEL DEĞERİ
7301 / 1		93.230.235,00	27.261.005,52	120.491.240,52
7301 / 2		44.741.109,00	59.855.510,49	104.596.619,49
	TOPLAM	137.971.344,00	87.116.516,01	225.087.860,01

Projenin tamamlanması durumunda Gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL	BLOKLAR	ARSA DEĞERİ (TL)	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA İNŞAAT MALİYETİ	PROJENİN BİTMESİ DURUMUNDAKİ DEĞERİ
7301 / 1		93.230.235,00	313.645.240,00	406.875.475,00
7301 / 2		44.741.109,00	158.896.008,00	203.637.117,00
	TOPLAM	137.971.344,00	472.541.248,00	610.512.592,00

4.13. Gelir Yaklaşımı

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

4.13.1. Bölgedeki Ticari Gayrimenkul Bilgileri

HELİS METROFİS PROJESİ

D-100 karayolu cepheli, Kartal metro durağına çok yakın konumda, 19 katlı, 77 bağımsız bölümlü, tamamı ofis olarak planlanan projenin yapı kalitesi bakımından benzer olduğu görülmüştür. (Teslim Tarihi Mayıs 2014)



FİYAT LİSTESİ:

	Niteliği	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m2)
METROFİS	Ofis	65	347.750,00 TL	5.350
	Ofis (Deniz Mnz.)	75	446.250,00 TL	5.950
	Ofis (Deniz Mnz.)	85	505.750,00 TL	5.950
	Ofis (Deniz Mnz.)	65	386.750,00 TL	5.950
	Ofis	75	401.250,00 TL	5.350

METROWİN TOWER PROJESİ

D-100 karayolu cepheli, Pendik metro durağına çok yakın konumda, 18 katlı, 86 ofis ve zemin katta mağazaları olması planlanan projenin bakımından benzer, konumu bakımından değerlendirme konusu mülke göre daha avantajlı olduğu görülmüştür. (Teslim Zamanı 15 ay)



FİYAT LİSTESİ :

	Niteliği	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
METROWİN	Ofis	65	338.750,00 TL	5.200
	Ofis	130	843.700,00 TL	6.490
	Mağaza (Zemin)	440	10.524.000,00 TL	23.900
	Restorant (Zemin)	79	1.580.000,00 TL	20.000

DUMANKAYA VİZYON PROJESİ

D-100 karayolu cephe, Kartal metro durağına çok yakın konumda, alt katlar mağaza/restoran üst katlarda 350 adet rezidans ofis ve loft dairelerden oluşan projenin bakımından benzer, konumu bakımından değerlendirme konusu mülke göre daha avantajlı olduğu görülmüştür.. (Tamamlanmıştır)



FİYAT LİSTESİ :

	Ofis Tipi	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m2)
DUMANKAYA VİZYON	1+1	50	260.000,00 TL	5.200
	2+1	75	355.000,00 TL	4.750
	3+1	110	550.000,00 TL	5.000

HELİS BEYAZ OFİS PROJESİ

D-100 karayoluna yakınında, Pendik metro durağına 1,5 km mesafede, alt katlarda 4 adet mağaza/restoran üst katlarda 56 adet ofisten oluşan projenin yapı kalitesi ve konumu bakımından değerlendirme konusu mülke benzer olduğu görülmüştür.. (Tamamlanmıştır.)



FİYAT LİSTESİ :

	Ofis Tipi	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m2)
BEYAZ OFİS	Tek hacim	160	660.000,00	4.125
	Tek hacim	160	740.000,00	4.625

HUKUKÇULAR TOWERS

D-100 karayoluna yakınında, Kartal Adliyesi'ne 100m mesafede, alt katlarda mağaza/restoran üst katlarda ofis olmak üzere 238 adet birimden oluşan projenin yapı kalitesi bakımından benzer konumu bakımından değerlendirme konusu mülke göre avantajlı olduğu görülmüştür. (Tamamlanmıştır)

**FIYAT LİSTESİ :**

	Niteliği	Alan(m2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m2)
HUKUKÇULAR TOWERS	Ofis	155	1.300.000,00	8.400,00
	Ofis	80	560.000,00	7.000,00

MAİ RESİDENCE

Fer Yapı, Tago Mimarlık firmaları tarafından Kartal ilçesi sınırları içerisinde, E-5 üzerinde konumlu 11.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 33.646 m² satılabilir alana sahip, toplam 2 bloktan oluşan projede, toplam 1.500m² alanda ticari ünite yer almaktadır. Bloklardan E-5 cephesinde yer alan sarı blokta 144 adet ev veya ev-ofis planlanmıştır. Home-Ofislerin brüt alanı 35 m² ile 103 m² arasında değişmekte olup, birim pazarlama fiyatı ortalama 5.000-TL/m², Ticari birimlerin 10.000.-TL/m² civarındadır. Projenin yapı kalitesi bakımından düşük, konumu bakımından değerlendirilerek göre daha avantajlı olduğu görülmüştür.



EVORA PROJESİ

Tuzla ilçesi'nin kuzeyinde, Aydınlı da yer alan 300 dönüm arazi üzerine kurulan Evora İstanbul, 20.000'den fazla kişiye ev sahipliği yapacak 44 bloktan ve 5 bölgeden oluşmaktadır. Proje içerisindeki ticari birimlerin 3 ayrı alışveriş caddesinde yer alacağı bilinmektedir. Proje yapı kalitesi ve konum açısından değerlendirme konusu mülke göre oldukça dezavantajlıdır. Projede yer alan dükkanların ortalama pazarlama değerinin 7.000.-TL/m² olacağı bilgisi alınmıştır.



DUMANKAYA ADRES TUZLA

Tuzla Aydınlı Mahallesi'nde konumlanan Dumankaya Adres Lobi projesi dahilinde konut+sosyal tesisler projelendirilmiş olup, toplam 3 blok yer almaktadır. Blokların zemin ve bodrum katlarında ticari birimler normal katlarda ise konutlar bulunmaktadır. Toplam 527 konut ve 35 mağazanın bulunduğu proje tamamlanmış olup , ticari ünitelerin büyüklüğü 71 m² ile 124 m² arasında değişmektedir. Proje yapı kalitesi ve konum açısından değerlendirme konusu mülke göre **oldukça dezavantajlıdır**. Projedeki mağazaların ortalama satış değeri 4.500.-TL/m², bilgisi alınmıştır.



ATLANTİS AVM

Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Tekzen World Atlantis A.V.M. toplam 52.500 m² alanlı olup, 22.500 m² kiralanabilir alana sahiptir. 2008 yılında faaliyete geçen A.V.M. dahilinde 122 mağaza, food court, restoran ve kafe alanları, çocuk eğlence bölümleri olmak üzere toplam 158 ünite yer almaktadır. A.V.M. dahilinde alanları 15-2500 m² arasında değişen mağazalar mevcut olup bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde birim satış değerinin ortalama yaklaşık 8.000 TL/m² olduğu beyan edilmiştir. Proje yapı kalitesi ve konum açısından değerlendirme konusu mülke göre dezavantajlıdır.



Tuzla Karma projesi içerisinde yer alan işyerleri için; D-100 karayolu aksı üzerinden değerlendirme konusu projeye benzer konseptte ofis/dükkan/mağaza'ların satış ve kiralama bedelleri irdelenmiş, karşılaştırma unsurları göz önünde bulundurulmuştur.

4.13.2. Bölgedeki Konaklama Tesis Bilgileri

DİVAN İSTANBUL ASİA

D-100 Karayolu, Pendik Kaynarca mevkiinde yer alan otel 2009 yılında hizmete açılmıştır. “Business Class” otelin 231 adet odası bulunmaktadır. Sabiha Gökçen Havalimanı, Pendik Sahil hattı, İstanbul Park gibi önemli noktalara yakın konumdadır.



FİYAT LİSTESİ:

ODA	ALAN	ODA FİYATI/GECE (EURO)
Superior Oda	30	80-135
Delüks Oda	41	90-125
Köşe Oda	55	105-140
Executive Suit	89-112	270-300

THE GREEN PARK HOTEL PENDİK

Pendik Sahilinde yer alan otel 2010 yılında hizmete açılmıştır. Otelin 538 adet odası, 1178 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Sabiha Gökçen Havalimanı, Pendik Sahil hattı, İstanbul Park gibi önemli noktalara yakın konumdadır.



FİYAT LİSTESİ :

ODA	ALAN	ODA FİYATI/GECE (EURO)
Standart (Bahçe Manz.)	28	130-183
Standart (Deniz Manz.)	35	145-198
Executive (Deniz Mnz.)	45	174-200
Suite	70	266-281

MİRACLE İSTANBUL ASİA HOTEL

Pendik-Kurtköyde yer alan “Business Class “otel 2012 yılında hizmete açılmış olup; Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'na 3 Km , Viaport AVM'ye 1 Km , Formula 1 Tuzla'ya 7 Km, Pendik Marin Türk İstanbul City Port'a 10 Km mesafededir. Otel bünyesinde 5 farklı tipte 219 adet oda bulunmaktadır.



FİYAT LİSTESİ :

ODA	ALAN	ODA FİYATI/GECE (EURO)
Superior	29	109
Deluxe	35	114
Business Executive	38	119
Suit	67	199

CROWNE PLAZA ASİA

Pendik-Kurtköyde bulunan Via-Port ticaret merkezi konsepti içinde yer alan “Business Class “otel Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'na çok yakında yer almaktadır. Otel bünyesinde 114’ü Standart, 114’ü Deluxe, 66’sı Club, 24’ü Corner, 16’sı Junior Suite ve 2’si Presidential Suite olmak üzere toplam 336 oda mevcuttur.



FİYAT LİSTESİ :

ODA	ALAN	ODA FİYATI/GECE (EURO)
Standart	35	109
Deluxe	35	159
Corner	40	119
Suit	64	199

AİRPORT RESİDENCE

Pendik-Kurtköyde bulunan Rezidans konseptli otel Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'na 3 km mesafede yer almaktadır. Otel bünyesinde 6 farklı tip ve büyüklükte 34 adet suit oda mevcuttur.



FİYAT LİSTESİ :

ODA	ALAN	ODA FİYATI/GECE (EURO)
Oda Tip-1	65	140
Oda Tip- 2,3,4	50	125
Oda Tip- 5	38	105
Oda Tip-6	35	105

TİTANİC BUSINESS HOTEL

Kartal D-100 aksında bulunan "Business Class " olarak işletilen otel Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'na diğer emsallere nispeten uzaktır. Otel bünyesinde 185 oda ve 7 süit olmak üzere toplam 192 oda mevcuttur.



ODA	ALAN	ODA FİYATI/GECE (EURO)
Superior	32	84
Deluxe	40	109
Club Suit	60	159
Premier Suit	70	159

BLANCO HOTEL

Tuzla ilçe sınırları içinde bulunan , tuzla sahilinde konumlu 11 odalı butik otel; Tuzla merkeze 500m, Sabiha Gökçen Havalimanına 10 km, Tuzla Tersaneler bölgesine 5 km uzaklıktadır.



FİYAT LİSTESİ :

ODA	ALAN	ODA FİYATI/GECE (EURO)
Ekonomik	32	75-90
Standart	40	90-110
Deluxe	44	100-125

4.13.1. Ticari Gayrimenkuller ve Konaklama Tesis Bilgilerinin Karşılaştırılması

Yapılan araştırmada Ofisler için aşağıdaki sonuçlara varılmıştır.

PROJE ADI	ORT. DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	ORT. OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)
HELİS METROFİS		5.650,00
METROWİN TOWER	21.950,00	5.845,00
DUMANKAYA VİZYON		5.000,00
HELİS BEYAZ OFİS		4.375,00
HUKUKÇULAR TOWERS		7.700,00
MAİ RESİDENCE	10.000,00	5.000,00
EVORA	7.000,00	
DUMANKAYA ADRES	4.500,00	
ATLANTİS AVM	8.000,00	
ORTALAMA	10.290,00	5.595,00

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

- 7301 ada 1 parsel üzerindeki yapılar için ortalama birim satış fiyatı **5.500.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.
- 7301 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için; Proje bütünü ana ekseni ve AVM ve Ofis bloklarının burada bulunması göz önünde bulundurulmuş ve ortalama birim satış fiyatı **5.750.-TL/m² – 6.250.-TL/m²** aralığında (Katlarda konum farkına göre) olarak belirlenmiştir.

Konaklama sektöründe ağırlıklı olarak standart odalara rağbet edildiği görülmüş ve bu doğrultuda ağırlıklı ortalama alınarak aşağıdaki gecelik kiralama bedellerine ulaşılmıştır.

PROJE ADI	AĞIR. ORT. ODA FİYATI (EURO)
DİVAN İSTANBUL ASİA (5 Yıldızlı)	110
THE GREEN PARK PENDİK (5 Yıldızlı)	161
MİRACLE İSTANBUL ASİA (5 Yıldızlı)	111
CROWNE PLAZA ASİA (5 Yıldızlı)	113
AİRPORT RESİDENCE	106
TİTANİC BUSINESS (5 Yıldızlı)	92
BLANCO HOTEL	88



Yakın konumdaki tesislerin konum, konsept, marka tanınırlığı gibi nitelikleri analiz edilmiş ve değerlemeye konu otel için ortalama gecelik oda fiyatı aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

PROJE ADI	ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI	DÜZELTME ORANI (%)	DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA GECELİK ODA FİYATI (EURO)
DİVAN İSTANBUL ASİA (5 Yıldızlı)	110	-20%	88
THE GREEN PARK PENDİK (5 Yıldızlı)	161	-30%	113
MİRACLE İSTANBUL ASİA (5 Yıldızlı)	111	-10%	100
CROWNE PLAZA ASİA (5 Yıldızlı)	113	-15%	96
AİRPORT RESİDENCE	106	-5%	101
TİTANIC BUSINESS (5 Yıldızlı)	92	-5%	87
BLANCO HOTEL	88	10%	97
GECELİK ORTALAMA FİYAT	112		97

Bölge genelindeki Konaklama tesisleri; Konum ve Konseptleri ile ele alınmış ve yapılan uyumlaştırma sonucunda, Değerleme konusu 7301 ada 2 parsel üzerinde projelendirilen Tuzla Ticaret Merkezi bünyesinde yer alan otel için ortalama oda fiyatı gecelik **97 Euro** olarak belirlenmiştir.

7301 ADA 1 PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN ;

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

7301 ADA 1 PARSEL	DEĞERLEME KONUSU ALAN (m2)					SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	TAMAMLANMASI DURMUNDA DEĞERİ (TL)
	A BLOK OPERASYON BİNASI	B BLOK BİLGİ TEKNOLOJİLERİ BİNASI	C BLOK TOPLANTI MERKEZİ	D BLOK MİSAF.	SATILABİLİR /KİRALANABİLİR BRÜT ALAN		
4.Bodrum Kat	16.360,20	1.637,60			-		
3.Bodrum Kat	16.240,80	3.800,40	9.950,20	9.145,70	-		
2.Bodrum Kat	16.083,10	3.809,80	8.490,90	5.301,80	10.324,60	5500,00	56.785.300,00
1.Bodrum Kat	15.367,00	3.798,20	4.745,80	1.254,60	14.312,30		78.717.650,00
Zemin Kat	6.488,40	2.388,00	3.103,00	2.038,00	13.242,60		72.834.300,00
1.Kat	6.417,20	2.687,00	3.234,00	2.038,00	13.528,30		74.405.650,00
2.Kat	6.550,30	2.687,00	3.198,00	2.038,00	13.627,30		74.950.150,00
3.Kat	6.541,90	2.687,00		2.038,00	10.600,30		58.301.650,00
Çatı Katı	7.182,30	2.437,00	2.720,00	2.038,00	-		
TOPLAM	97.231,20	25.932,00	35.441,90	25.892,10	75.635,40		

7301 ADA 2 PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN (OTEL HARİÇ);

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

7301 ADA 2 PARSEL	DEĞERLEME KONUSU ALAN (m2)			BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	TAMAMLANMASI DURMUNDA DEĞERİ (TL)
	A BLOK + AVM	B BLOK + AVM	SATILABİLİR /KİRALANABİLİR BRÜT ALAN		
4.Bodrum Kat	7.095,15	4.866,14	-	-	
3.Bodrum Kat	6.777,02	4.625,26	-	-	
2.Bodrum Kat	7.073,01	4.866,14	-	-	
1.Bodrum Kat	5.896,72	2.846,89	5.733,30	12.000,00	68.799.600,00
Zemin Kat	2.587,20	2.788,42	2.596,83	9.000,00	23.371.470,00
1.Kat	2.530,26	2.549,24	4.825,26	5.750,00	27.745.245,00
2.Kat	2.530,26	2.549,24	4.825,26	6.000,00	28.951.560,00
3.Kat	2.530,26	2.549,24	4.825,26	6.250,00	30.157.875,00
Çatı Katı	2.530,26	2.549,24	-	-	
TOPLAM	39.550,14	30.189,81	22.805,91		179.025.750,00



7301 ADA 2 PARSEL (OTEL)

Bu yaklaşıma göre aşağıdaki varsayımlarda bulunulmuştur.

- Proje genelinin 2015 yılının 3.çeyreğinde tamamlanacağı ve Otelin 2016 yılı itibari ile faaliyete geçeceği öngörülmüştür.
- Otelin yatak kapasitesi ve diğer donanımları ile 4 yıldızlı turistik konaklama tesisi niteliğinde olacağı öngörülmüştür.
- Projedeki 146 Odanın 4'ünün Yönetime ve Genel Müdüre ayrılacağı öngörülerek Konaklamaya esas oda **142 adet** olarak alınmıştır.
- Oteldeki gecelik fiyat 2013 yılında ortalama 97 EURO/oda (274-TL/Oda) belirlenmiş ve konaklama bedelinin her yıl %10 artacağı öngörülmüştür. (1 EURO: 2.8353-TL, TCMB 26.12.2013 Döviz Kuru)
- Tesisin halihazırda inşaat aşamasında bulunması ve 2016 da faaliyete geçecek olması nedeni ile ilk 3 yıllık süre zarfında gelişim sürecinde bulunacağı ve 4.İşletme yılından itibaren Ekonomik açıdan istikrarlı bir yapıya kavuşacağı öngörülmüştür.
- Doluluk Oranı 2016 için %40, 2017 için %50, 2018 için %60, 2019 için %70 ve devam eden her bir yıl için %75 olacağı varsayılmıştır.
- Toplantı, Organizasyon, Restaurant ve vb gelir kalemleri diğer gelirler alanında bütün olarak değerlendirilmiş ve 2016-2017-2018 yılları için Konaklama Bedelinin %25'i, devam eden yıllar için Konaklama Bedelinin %40'ı olabileceği varsayılmıştır.
- Konaklama ve Otel piyasasında yapılan araştırmalarda Net İşletme Gelirinin Cironun %33 ile %40'ı arasında olduğu görülmüş ve %35 olarak alınabileceği öngörülmüştür.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına sektörel riskler eklenerek %14 olarak saptanmıştır.



OTEL İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU	
ODA SAYISI	142
KAPİTALİZASYON ORANI	9%
RİKSİZ GETİRİ ORANI (%)	8,5%
RİSK PRİMİ (%)	5,5%
İSKONTO ORANI	14%
NET İŞLETME GELİRİ	35%

YILLAR	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DOLULUK ORANI (%)	0%	0%	40%	50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%
ODA FİYATI (TL)	274	301	332	365	401	441	485	534	587	646
KONAKLAMA GELİRİ (TL)	0	0	6.873.487,28	9.451.045,01	12.475.379,41	16.010.070,25	18.869.011,36	20.755.912,50	22.831.503,75	25.114.654,12
DİĞER GELİRLER (TL)	0	0	1.718.371,82	2.362.761,25	3.118.844,85	6.404.028,10	7.547.604,54	8.302.365,00	9.132.601,50	10.045.861,65
CİRO (TL)	0	0	8.591.859,10	11.813.806,26	15.594.224,27	22.414.098,35	26.416.615,91	29.058.277,50	31.964.105,25	35.160.515,77
NET İŞLETME GELİRİ (TL)	0	0	3.007.150,69	4.134.832,19	5.457.978,49	7.844.934,42	9.245.815,57	10.170.397,12	11.187.436,84	12.306.180,52
UÇ DEĞER										136.735.339,12
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)										57.260.639,97

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin güncel değeri hesaplanırken inşaat tamamlanma seviyesi göz önünde tutularak maliyet yöntemi kullanılmıştır. Tamamlanması durumunda da projenin değer hesabı yapılırken Piyasa Yaklaşımı ile birlikte Maliyet Yöntemi ve gayrimenkullerin satışa konu olacağı varsayımı ile Gelir Yaklaşımı ile Otelin tamamlanması durumundaki değeri hesaplanırken ayrıca gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan iki yöntem sonucunda bulunan değerlerin 1 parsel için birbirini desteklediği, 2 parsel içinse aralarında belli bir farkın bulunduğu görülmüştür.

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

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

GAYRİMENKULLER	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	TAMAMLANMASI HALİNDE HESAPLANAN DEĞER (TL)		TAMMALANMASI HALİNDE TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
7301 Ada 1 Parsel	Maliyet Yaklaşımı	406.875.475,00		~406.900.000,00
	Gelir Yaklaşımı	415.994.700,00		
7301 Ada 2 Parsel	Maliyet Yaklaşımı	203.637.117,00		~203.600.000,00
	Gelir Yaklaşımı	179.025.750,00	236.286.389,97	
	Gelir Yaklaşımı (Otel)	57.260.639,97		

Değerleme tarihi itibari ile projenin inşa hali gözetilerek maliyet yöntemi baz alınmış ve **natamam halleri** ile 1 parsel için ~120.500.000-TL, 2 parsel için 104.500.000,00-TL olmak üzere toplam 225.00.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazların üzerinde gerçekleştirilen inşaatların imar durumu, proje ve yapı ruhsatına uygun devam ettiği inşaatın tamamlanması halinde yapı kullanma izin belgesi alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş

Mülkiyeti İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada,1 ve 2 parsel no.lu, taşınmazlar üzerinde projelendirilen Tuzla Karma Projesine konu taşınmazların halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla portföyde bulunmaya devam etmesine Sermaye Piyasası Mevzuatı bakımından bir sakınca görülmemiştir.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

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

6.2. Nihai değer takdiri

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

GAYRİMENKULLER	PAZAR DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DAHİL (TL)
7301 ADA 1 PARSEL	120.500.000,00	142.190.000,00
7301 ADA 2 PARSEL	104.500.000,00	123.310.000,00
TOPLAM DEĞER	225.000.000,00	265.500.00,00

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

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

7. EKLER

- Proje ve ruhsat fotoğrafları
- İnşaat Seviyesi
- Gayrimenkul fotoğrafları
- Spk lisans belgesi örnekleri ve CV'ler