

DEĞERLEME RAPORU

İŞGYO A.Ş.

TUZLA / İSTANBUL

TUZLA AVM

148 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 08 Haziran 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 17 Haziran 2016
Rapor Tarihi	: 23 Haziran 2016
Müşteri / Rapor No	: 003 – 2016/5579
Değerleme Konusu	İçmeler Mahallesi, D100 (E-5) Karayolu üzeri,
Gayrimenkulün Adresi	: 7301 ada 2 parsel, Tuzla AVM Projesi, 148 adet bağımsız bölüm Tuzla / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta, 7301 ada, 21.305,29 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel üzerinde bulunan 148 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejantı: "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" "KAKS: 1,75 ve H _{max} : 18,50 m"
Toplam İnşaat Alanı	: 93.208,14 m ²
Raporun Konusu	Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 30.06.2016 tarihli mali tablolarla kullanılmak amacıyla yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
Taşınmazların toplam pazar değeri	279.081.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401223)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	10
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	11
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	16
3.4.2	Belediye İncelemesi	16
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	17
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	17
4.2	TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
4.3	AÇIKLAMALAR	18
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	24
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	25
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	25
5.2	BÖLGE ANALİZİ	30
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	31
5.2	PİYASA ARAŞTIRMASI	32
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	37
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	37
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	38
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	38
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	48
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	49
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	50
9. BÖLÜM	SONUÇ	52

1. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

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

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

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 850.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar 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 tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Tuzla
MEVKİİ : Merkez
PAFTA NO : G22B17A1C
ADA NO : 7301
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : 3 blok betonarme ofis, işyeri ve arsası (*)
ARSA ALANI : 21.305,29 m²
YEVMIYE NO : 22933
TAPU TARİHİ : 25.12.2015

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	CİLT NO	SAYFA NO
Dükkan	219/21305	A	1.bodrum	1	259	25549
Dükkan	771/21305	A	1.bodrum	2	259	25550
Dükkan	916/21305	A	1.bodrum	3	259	25551
Dükkan	509/21305	A	1.bodrum	4	259	25552
Dükkan	89/21305	A	1.bodrum	5	259	25553
Restoran	165/21305	A	1.bodrum	6	259	25554
Restoran	120/21305	A	1.bodrum	7	259	25555
Restoran	120/21305	A	1.bodrum	8	259	25556
Restoran	118/21305	A	1.bodrum	9	259	25557
Restoran	127/21305	A	1.bodrum	10	259	25558
Dükkan	31/21305	A	1.bodrum	11	259	25559
Dükkan	101/21305	A	1.bodrum	12	259	25560
Dükkan	91/21305	A	1.bodrum	13	259	25561
Dükkan	79/21305	A	1.bodrum	14	259	25562
Dükkan	28/21305	A	1.bodrum	15	259	25563
Dükkan	28/21305	A	1.bodrum	16	259	25564

Dükkan	44/21305	A	1.bodrum	17	259	25565
Restoran	60/21305	A	Zemin	18	259	25566
Restoran	50/21305	A	Zemin	19	259	25567
Restoran	60/21305	A	Zemin	20	259	25568
Dükkan	101/21305	A	Zemin	21	259	25569
Restoran	88/21305	A	Zemin	22	259	25570
Dükkan	154/21305	A	Zemin	23	259	25571
Dükkan	86/21305	A	Zemin	24	259	25572
Dükkan	128/21305	A	Zemin	25	259	25573
Dükkan	175/21305	A	Zemin	26	259	25574
Dükkan	554/21305	A	Zemin	27	259	25575
Restoran	86/21305	A	Zemin	28	259	25576
Dükkan	21/21305	A	Zemin	29	259	25577
Ofis	203/21305	A	Zemin	30	259	25578
Ofis	97/21305	A	1	31	259	25579
Ofis	116/21305	A	1	32	259	25580
Ofis	112/21305	A	1	33	259	25581
Ofis	204/21305	A	1	34	259	25582
Ofis	122/21305	A	1	35	259	25583
Ofis	92/21305	A	1	36	259	25584
Ofis	116/21305	A	1	37	259	25585
Ofis	78/21305	A	1	38	259	25586
Ofis	122/21305	A	1	39	259	25587
Ofis	204/21305	A	2	40	259	25588
Ofis	97/21305	A	2	41	259	25589
Ofis	118/21305	A	2	42	259	25590
Ofis	112/21305	A	2	43	259	25591
Ofis	206/21305	A	2	44	259	25592
Ofis	123/21305	A	2	45	259	25593
Ofis	92/21305	A	2	46	259	25594
Ofis	118/21305	A	2	47	259	25595
Ofis	80/21305	A	2	48	259	25596
Ofis	123/21305	A	2	49	259	25597
Ofis	203/21305	A	3	50	259	25598
Ofis	98/21305	A	3	51	259	25599
Ofis	119/21305	A	3	52	259	25600

Ofis	113/21305	A	3	53	259	25601
Ofis	210/21305	A	3	54	259	25602
Ofis	125/21305	A	3	55	259	25603
Ofis	94/21305	A	3	56	259	25604
Ofis	119/21305	A	3	57	259	25605
Ofis	80/21305	A	3	58	259	25606
Ofis	125/21305	A	3	59	259	25607
Oto yıkama	105/21305	A	2 bodrum	60	259	25608
Dükkan	75/21305	B	1 bodrum	1	259	25609
Dükkan	73/21305	B	1 bodrum	2	259	25610
Dükkan	73/21305	B	1 bodrum	3	259	25611
Dükkan	80/21305	B	1 bodrum	4	259	25612
Restoran	155/21305	B	1 bodrum	5	259	25613
Restoran	133/21305	B	1 bodrum	6	259	25614
Restoran	133/21305	B	1 bodrum	7	259	25615
Restoran	182/21305	B	1 bodrum	8	259	25616
Restoran	114/21305	B	1 bodrum	9	259	25617
Restoran	207/21305	B	1 bodrum	10	259	25618
Restoran	293/21305	B	1 bodrum	11	259	25619
Restoran	226/21305	B	1 bodrum	12	259	25620
Restoran	321/21305	B	1 bodrum	13	259	25621
Dükkan	28/21305	B	1 bodrum	14	259	25622
Dükkan	378/21305	B	Zemin	15	260	25623
Dükkan	89/21305	B	Zemin	16	260	25624
Dükkan	82/21305	B	Zemin	17	260	25625
Dükkan	105/21305	B	Zemin	18	260	25626
Dükkan	63/21305	B	Zemin	19	260	25627
Dükkan	103/21305	B	Zemin	20	260	25628
Restoran	87/21305	B	Zemin	21	260	25629
Restoran	60/21305	B	Zemin	22	260	25630
Restoran	49/21305	B	Zemin	23	260	25631
Restoran	60/21305	B	Zemin	24	260	25632
Restoran	280/21305	B	Zemin	25	260	25633
Dükkan	269/21305	B	Zemin	26	260	25634
Dükkan	119/21305	B	Zemin	27	260	25635
Ofis	125/21305	B	1	28	260	25636

Ofis	92/21305	B	1	29	260	25637
Ofis	119/21305	B	1	30	260	25638
Ofis	78/21305	B	1	31	260	25639
Ofis	185/21305	B	1	32	260	25640
Ofis	146/21305	B	1	33	260	25641
Ofis	95/21305	B	1	34	260	25642
Ofis	116/21305	B	1	35	260	25643
Ofis	158/21305	B	1	36	260	25644
Ofis	150/21305	B	1	37	260	25645
Ofis	126/21305	B	2	38	260	25646
Ofis	92/21305	B	2	39	260	25647
Ofis	122/21305	B	2	40	260	25648
Ofis	78/21305	B	2	41	260	25649
Ofis	186/21305	B	2	42	260	25650
Ofis	147/21305	B	2	43	260	25651
Ofis	97/21305	B	2	44	260	25652
Ofis	118/21305	B	2	45	260	25653
Ofis	161/21305	B	2	46	260	25654
Ofis	151/21305	B	2	47	260	25655
Ofis	127/21305	B	3	48	260	25656
Ofis	94/21305	B	3	49	260	25657
Ofis	123/21305	B	3	50	260	25658
Ofis	80/21305	B	3	51	260	25659
Ofis	187/21305	B	3	52	260	25660
Ofis	148/21305	B	3	53	260	25661
Ofis	98/21305	B	3	54	260	25662
Ofis	119/21305	B	3	55	260	25663
Ofis	162/21305	B	3	56	260	25664
Ofis	153/21305	B	3	57	260	25665
Ofis - ay ocağı	428/21305	D	2 bodrum	1	260	25666
Ofis	206/21305	D	1 bodrum	2	260	25667
Ofis	81/21305	D	1 bodrum	3	260	25668
Ofis	80/21305	D	1 bodrum	4	260	25669
Ofis	141/21305	D	1 bodrum	5	260	25670
Ofis	185/21305	D	1 bodrum	6	260	25671
Ofis	385/21305	D	1 bodrum	7	260	25672

Ofis	97/21305	D	zemin	8	260	25673
Ofis	176/21305	D	zemin	9	260	25674
Ofis	141/21305	D	zemin	10	260	25675
Ofis	141/21305	D	zemin	11	260	25676
Ofis	101/21305	D	zemin	12	260	25677
Ofis	140/21305	D	zemin	13	260	25678
Ofis	87/21305	D	zemin	14	260	25679
Ofis	123/21305	D	zemin	15	260	25680
Ofis	99/21305	D	1	16	260	25681
Ofis	180/21305	D	1	17	260	25682
Ofis	144/21305	D	1	18	260	25683
Ofis	144/21305	D	1	19	260	25684
Ofis	105/21305	D	1	20	260	25685
Ofis	143/21305	D	1	21	260	25686
Ofis	88/21305	D	1	22	260	25687
Ofis	126/21305	D	1	23	260	25688
Ofis	101/21305	D	2	24	260	25689
Ofis	185/21305	D	2	25	260	25690
Ofis	147/21305	D	2	26	260	25691
Ofis	147/21305	D	2	27	260	25692
Ofis	106/21305	D	2	28	260	25693
Ofis	146/21305	D	2	29	260	25694
Ofis	90/21305	D	2	30	260	25695
Ofis	127/21305	D	2	31	260	25696

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 20.06.2016 tarihli takyidat belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (19.03.2012 tarih ve 3275 yevmiye no ile)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (11.11.2015 tarih ve 19563 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 24.12.2015 tarihli (25.12.2015 tarih ve 22933 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (15.02.2016 tarih ve 2715 yevmiye no ile)

Not: Beyan notları rutin uygulamalar olup rapor konusu parsel üzerinde devam eden proje üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

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

Plan Notları:**H- Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları:**

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

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

3.3.1 Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için alınmış yapı ruhsatları ve tadilat ruhsatları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
7301 / 2	A	21.04.2014 / 365-14	59	39.550,14	IV-B
	B	21.04.2014 / 366-14	57	30.189,81	IV-B
	D	21.04.2014 / 367-14	1	23.728,29	V-B
	Güvenlik binası	21.04.2014 / 368-14	1	16,74	III-A
TOPLAM			118	93.484,98	

Otel konseptinden vazgeçilerek ofis bloğu (D Blok) olarak planlanan yapı ve diğer Ofis-AVM blokları A ve B bloklar için mevcut durumun gözetildiği Tadilat Projesi hazırlanmış ve tadilat ruhsatları alınmıştır.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
7301 / 2	A	28.09.2015 / 578-15	60	39.709,87	IV-B
	B	28.09.2015 / 579-15	57	27.028,11	IV-B
	D	28.09.2015 / 580-15	31	26.450,95	IV-B
	Güvenlik binası	28.09.2015 / 581-15	---	19,21	III-A
TOPLAM			148	93.208,14	

Taşınmazlar için son olarak 29.12.2015 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
7301 / 2	A Blok	29.12.2015 / 317-15	60	39.709,87	IV-B
	B Blok	29.12.2015 / 316-15	57	27.028,11	IV-B
	D Blok	30.12.2015 / 320-15	31	26.450,95	IV-B
TOPLAM			148	93.188,93	

Taşınmazların blok ve kat bazında net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN	BRÜT ALAN
1	1. bodrum kat	A	1	DÜKKAN	291,80	314,36
2	1. bodrum kat	A	2	DÜKKAN	1.298,00	1.358,56
3	1. bodrum kat	A	3	DÜKKAN	1.364,45	1.444,58
4	1. bodrum kat	A	4	DÜKKAN	527,60	547,71
5	1. bodrum kat	A	5	DÜKKAN	77,02	82,01
6	1. bodrum kat	A	6	RESTORAN-KAFETERYA	85,66	95,64
7	1. bodrum kat	A	7	RESTORAN-KAFETERYA	77,42	82,87
8	1. bodrum kat	A	8	RESTORAN-KAFETERYA	77,42	82,87
9	1. bodrum kat	A	9	RESTORAN-KAFETERYA	77,42	82,83
10	1. bodrum kat	A	10	RESTORAN-KAFETERYA	80,24	88,04
11	1. bodrum kat	A	11	DÜKKAN	25,00	30,18
12	1. bodrum kat	A	12	DÜKKAN	81,47	86,77
13	1. bodrum kat	A	13	DÜKKAN	77,25	81,51
14	1. bodrum kat	A	14	DÜKKAN	66,25	70,33
15	1. bodrum kat	A	15	DÜKKAN	20,20	24,03
16	1. bodrum kat	A	16	DÜKKAN	20,20	24,03
17	1. bodrum kat	A	17	DÜKKAN	33,92	33,92
18	zemin kat	A	18	RESTORAN-KAFETERYA	49,75	53,47
19	zemin kat	A	19	RESTORAN-KAFETERYA	39,90	43,06
20	zemin kat	A	20	RESTORAN-KAFETERYA	49,75	53,47
21	zemin kat	A	21	DÜKKAN	75,84	80,37
22	zemin kat	A	22	RESTORAN-KAFETERYA	52,00	56,84
23	zemin kat	A	23	DÜKKAN	115,45	121,55
24	zemin kat	A	24	DÜKKAN	64,75	68,35
25	zemin kat	A	25	DÜKKAN	97,25	104,78
26	zemin kat	A	26	DÜKKAN	216,18	235,08
27	zemin kat	A	27	DÜKKAN	350,65	373,64
28	zemin kat	A	28	RESTORAN-KAFETERYA	63,50	68,10
29	zemin kat	A	29	DÜKKAN	14,20	14,20
30	1.kat	A	30	OFİS	303,47	402,04
31	1.kat	A	31	OFİS	145,20	192,36
32	1.kat	A	32	OFİS	176,07	233,26
33	1.kat	A	33	OFİS	168,04	222,62
34	1.kat	A	34	OFİS	302,83	401,20
35	1.kat	A	35	OFİS	185,02	245,12
36	1.kat	A	36	OFİS	139,19	184,40
37	1.kat	A	37	OFİS	183,00	242,44
38	1.kat	A	38	OFİS	121,83	161,40
39	1.kat	A	39	OFİS	185,24	245,41
40	2. kat	A	40	OFİS	303,47	402,04
41	2. kat	A	41	OFİS	145,20	192,36
42	2. kat	A	42	OFİS	176,07	233,26
43	2. kat	A	43	OFİS	168,04	222,62
44	2. kat	A	44	OFİS	302,83	401,20
45	2. kat	A	45	OFİS	185,02	245,12
46	2. kat	A	46	OFİS	139,19	184,40

47	2. kat	A	47	OFİS	183,00	242,44
48	2. kat	A	48	OFİS	121,83	161,40
49	2. kat	A	49	OFİS	185,24	245,41
50	3. kat	A	50	OFİS	303,47	402,04
51	3. kat	A	51	OFİS	145,20	192,36
52	3. kat	A	52	OFİS	176,07	233,26
53	3. kat	A	53	OFİS	168,04	222,62
54	3. kat	A	54	OFİS	302,83	401,20
55	3. kat	A	55	OFİS	185,02	245,12
56	3. kat	A	56	OFİS	139,19	184,40
57	3. kat	A	57	OFİS	183,00	242,44
58	3. kat	A	58	OFİS	121,83	161,40
59	3. kat	A	59	OFİS	185,24	245,41
60	2. bodrum kat	A	60	OTO YIKAMA ALANI	28,41	100,02
61	1. bodrum kat	B	1	DÜKKAN	58,70	63,03
62	1. bodrum kat	B	2	DÜKKAN	57,00	60,98
63	1. bodrum kat	B	3	DÜKKAN	57,00	60,98
64	1. bodrum kat	B	4	DÜKKAN	59,75	64,97
65	1. bodrum kat	B	5	RESTORAN-KAFETERYA	79,04	85,40
66	1. bodrum kat	B	6	RESTORAN-KAFETERYA	76,94	82,67
67	1. bodrum kat	B	7	RESTORAN-KAFETERYA	76,94	82,64
68	1. bodrum kat	B	8	RESTORAN-KAFETERYA	84,71	95,40
69	1. bodrum kat	B	9	RESTORAN-KAFETERYA	60,47	64,86
70	1. bodrum kat	B	10	RESTORAN-KAFETERYA	135,24	146,76
71	1. bodrum kat	B	11	RESTORAN-KAFETERYA	186,82	201,77
72	1. bodrum kat	B	12	RESTORAN-KAFETERYA	148,34	155,86
73	1. bodrum kat	B	13	RESTORAN-KAFETERYA	238,76	264,20
74	1. bodrum kat	B	14	DÜKKAN	18,56	18,50
75	zemin kat	B	15	DÜKKAN	262,50	286,28
76	zemin kat	B	16	DÜKKAN	59,50	63,72
77	zemin kat	B	17	DÜKKAN	56,50	60,53
78	zemin kat	B	18	DÜKKAN	68,75	73,62
79	zemin kat	B	19	DÜKKAN	42,00	47,27
80	zemin kat	B	20	DÜKKAN	67,36	72,26
81	zemin kat	B	21	RESTORAN-KAFETERYA	49,83	54,38
82	zemin kat	B	22	RESTORAN-KAFETERYA	48,40	52,47
83	zemin kat	B	23	RESTORAN-KAFETERYA	38,54	41,96
84	zemin kat	B	24	RESTORAN-KAFETERYA	48,40	52,47
85	zemin kat	B	25	RESTORAN-KAFETERYA	248,95	269,41
86	zemin kat	B	26	DÜKKAN	185,22	198,05
87	zemin kat	B	27	DÜKKAN	83,15	87,58
88	1.kat	B	28	OFİS	174,43	252,47
89	1.kat	B	29	OFİS	137,43	186,82
90	1.kat	B	30	OFİS	183,50	249,44
91	1.kat	B	31	OFİS	118,96	161,71
92	1.kat	B	32	OFİS	274,41	373,02
93	1.kat	B	33	OFİS	211,13	287,00
94	1.kat	B	34	OFİS	142,34	193,49
95	1.kat	B	35	OFİS	173,73	236,16
96	1.kat	B	36	OFİS	234,21	318,37
97	1.kat	B	37	OFİS	213,89	290,75

98	2. kat	B	38	OFİS	174,43	252,47
99	2. kat	B	39	OFİS	137,43	186,82
100	2. kat	B	40	OFİS	183,50	249,44
101	2. kat	B	41	OFİS	118,96	161,71
102	2. kat	B	42	OFİS	274,41	373,02
103	2. kat	B	43	OFİS	211,13	287,00
104	2. kat	B	44	OFİS	142,34	193,49
105	2. kat	B	45	OFİS	173,73	236,16
106	2. kat	B	46	OFİS	234,21	318,37
107	2. kat	B	47	OFİS	213,89	290,75
108	3. kat	B	48	OFİS	174,43	252,47
109	3. kat	B	49	OFİS	137,43	186,82
110	3. kat	B	50	OFİS	183,50	249,44
111	3. kat	B	51	OFİS	118,96	161,71
112	3. kat	B	52	OFİS	274,41	373,02
113	3. kat	B	53	OFİS	211,13	287,00
114	3. kat	B	54	OFİS	142,34	193,49
115	3. kat	B	55	OFİS	173,73	236,16
116	3. kat	B	56	OFİS	234,21	318,37
117	3. kat	B	57	OFİS	213,89	290,75
118	2.bodrum kat	D	1	OFİS +WC+Çay ocağı	851,49	963,49
119	1.bodrum kat	D	2	OFİS	261,50	391,31
120	1.bodrum kat	D	3	OFİS	108,76	162,75
121	1.bodrum kat	D	4	OFİS	105,87	158,42
122	1.bodrum kat	D	5	OFİS	189,30	283,27
123	1.bodrum kat	D	6	OFİS	262,50	392,81
124	1.bodrum kat	D	7	OFİS	560,60	838,89
125	zemin kat	D	8	OFİS	156,28	202,39
126	zemin kat	D	9	OFİS	263,00	340,59
127	zemin kat	D	10	OFİS	222,72	288,43
128	zemin kat	D	11	OFİS	222,72	288,43
129	zemin kat	D	12	OFİS	159,00	205,91
130	zemin kat	D	13	OFİS	222,78	288,51
131	zemin kat	D	14	OFİS	133,90	173,40
132	zemin kat	D	15	OFİS	191,40	247,87
133	1.kat	D	16	OFİS	156,28	202,39
134	1.kat	D	17	OFİS	263,00	340,59
135	1.kat	D	18	OFİS	222,72	288,43
136	1.kat	D	19	OFİS	222,72	288,43
137	1.kat	D	20	OFİS	159,00	205,91
138	1.kat	D	21	OFİS	222,78	288,51
139	1.kat	D	22	OFİS	133,90	173,40
140	1.kat	D	23	OFİS	191,40	247,87
141	2. kat	D	24	OFİS	156,28	202,39
142	2. kat	D	25	OFİS	263,00	340,59
143	2. kat	D	26	OFİS	222,72	288,43
144	2. kat	D	27	OFİS	222,72	288,43
145	2. kat	D	28	OFİS	159,00	205,91
146	2. kat	D	29	OFİS	222,78	288,51
147	2. kat	D	30	OFİS	133,90	173,40
148	2. kat	D	31	OFİS	191,40	247,87

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Projenin yapı denetim hizmeti Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, A Blok, Dış Kapı No: 2A, Daire No: 41 Ümraniye – İstanbul adresinde faaliyet gösteren Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmektedir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bina” olarak bulunmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu taşınmazların son üç yıl içerisinde maliğinin değişmediği tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi, D100 (E-5) Karayolu üzerinde 7301 ada 2 parsel üzerinde bulunan karma ofis - avm projesi bünyesindeki 148 adet bağımsız bölümdür.

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

Konumları, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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

Taşınmazlar, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



4.2 TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 21.305,29 m ²
TOPLAM KAPALI ALANI	: 93.208,14 m ² (*)
İNŞAAT TARZI	: Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
BİNANIN YAŞI	: Yeni bina
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Klima, merkezi havalandırma, kalorifer
ASANSÖR	: Var
YANGIN MERDİVENİ	: Var
YANGIN TESİSATI	: Var
DIŞ CEPHE	: Cam Giydirme
PENCERE DOĞRAMALARI	: PVC / Alüminyum
KAPI DOĞRAMALARI	: Securit cam
PARK YERİ	: Açık ve kapalı otopark

(*) İnşaat alanı taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

4.3 AÇIKLAMALAR

- Rapora konu proje 7301 ada 2 parsel üzerinde gerçekleştirilmiştir.
- Parsel üzerinde A, B ve D Blok olmak üzere toplam 3 blok yer almaktadır.



- o A ve B bloklar bünyesinde dükkanlar, restoran ve ofisler, D blok bünyesinde ise ofisler bulunmaktadır.
- o A Blok'un projesine göre brüt inşaat alanları ve katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ruhsatlarla aradaki bu fark 4. bodrum katta yer alan kapalı otopark alanlarının farklı dağılımından kaynaklanmaktadır.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
4. Bodrum kat	8.405,97	Kapalı otopark, teknik hacimler
3. Bodrum kat	8.097,34	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	8.407,32	Kapalı otopark, teknik hacimler
1. Bodrum kat	6.571,05	12 adet dükkan ve 5 adet restoran
Zemin kat	3.337,45	7 adet dükkan ve 5 adet restoran
1. Normal kat	2.520,16	10 adet ofis
2. Normal kat	2.520,16	10 adet ofis
3. Normal kat	2.520,16	10 adet ofis
Çatı katı	2.475,22	Teknik hacimler
TOPLAM	44.854,83	

- o B Blok'un projesine göre brüt inşaat alanları ve katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
4. Bodrum kat	2.564,82	Kapalı otopark, teknik hacimler
3. Bodrum kat	2.324,09	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	2.564,82	Kapalı otopark, teknik hacimler
1. Bodrum kat	2.185,68	5 adet dükkan ve 9 adet restoran
Zemin kat	2.140,24	8 adet dükkan ve 5 adet restoran
1. Normal kat	2.536,08	10 adet ofis
2. Normal kat	2.536,08	10 adet ofis
3. Normal kat	2.536,08	10 adet ofis
Çatı katı	2.495,76	Teknik hacimler
TOPLAM	21.883,65	

- o D blok'un projesine göre brüt inşaat alanları ve katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
4. Bodrum kat	5.460,92	Kapalı otopark, teknik hacimler
3. Bodrum kat	5.063,14	Kapalı otopark, teknik hacimler
2. Bodrum kat	5.500,43	Kapalı otopark, teknik hacimler, ofis - çay ocağı
1. Bodrum kat	2.376,08	6 adet ofis
Zemin kat	2.024,87	8 adet ofis
1. Normal kat	2.024,87	8 adet ofis
2. Normal kat	2.024,87	8 adet ofis
3. Normal kat	1.975,77	Teknik hacimler
TOPLAM	26.450,95	

- o Rapora konu proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin bulundukları bloklara ve katlara göre net alanları ile kiraya / satışa esas brüt alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
1	1. bodrum	A	1	dükkan	291,80	314,36
2	1. bodrum	A	2	dükkan	1.298,00	1.358,56
3	1. bodrum	A	3	dükkan	1.364,45	1.444,58
4	1. bodrum	A	4	dükkan	527,60	547,71
5	1. bodrum	A	5	dükkan	77,02	82,01
6	1. bodrum	A	6	restoran-kafeterya	85,66	95,64
7	1. bodrum	A	7	restoran-kafeterya	77,42	82,87
8	1. bodrum	A	8	restoran-kafeterya	77,42	82,87
9	1. bodrum	A	9	restoran-kafeterya	77,42	82,83
10	1. bodrum	A	10	restoran-kafeterya	80,24	88,04
11	1. bodrum	A	11	dükkan	25,00	30,18
12	1. bodrum	A	12	dükkan	81,47	86,77
13	1. bodrum	A	13	dükkan	77,25	81,51
14	1. bodrum	A	14	dükkan	66,25	70,33
15	1. bodrum	A	15	dükkan	20,20	24,03
16	1. bodrum	A	16	dükkan	20,20	24,03
17	1. bodrum	A	17	dükkan	33,92	33,92
18	zemin kat	A	18	restoran-kafeterya	49,75	53,47
19	zemin kat	A	19	restoran-kafeterya	39,90	43,06
20	zemin kat	A	20	restoran-kafeterya	49,75	53,47
21	zemin kat	A	21	dükkan	75,84	80,37
22	zemin kat	A	22	restoran-kafeterya	52,00	56,84
23	zemin kat	A	23	dükkan	115,45	121,55
24	zemin kat	A	24	dükkan	64,75	68,35
25	zemin kat	A	25	dükkan	97,25	104,78
26	zemin kat	A	26	dükkan	216,18	235,08
27	zemin kat	A	27	dükkan	350,65	373,64
28	zemin kat	A	28	restoran-kafeterya	63,50	68,10
29	zemin kat	A	29	dükkan	14,20	14,20
30	1.kat	A	30	ofis	303,47	402,04
31	1.kat	A	31	ofis	145,20	192,36
32	1.kat	A	32	ofis	176,07	233,26
33	1.kat	A	33	ofis	168,04	222,62
34	1.kat	A	34	ofis	302,83	401,20
35	1.kat	A	35	ofis	185,02	245,12
36	1.kat	A	36	ofis	139,19	184,40
37	1.kat	A	37	ofis	183,00	242,44
38	1.kat	A	38	ofis	121,83	161,40
39	1.kat	A	39	ofis	185,24	245,41
40	2. kat	A	40	ofis	303,47	402,04

41	2. kat	A	41	ofis	145,20	192,36
42	2. kat	A	42	ofis	176,07	233,26
43	2. kat	A	43	ofis	168,04	222,62
44	2. kat	A	44	ofis	302,83	401,20
45	2. kat	A	45	ofis	185,02	245,12
46	2. kat	A	46	ofis	139,19	184,40
47	2. kat	A	47	ofis	183,00	242,44
48	2. kat	A	48	ofis	121,83	161,40
49	2. kat	A	49	ofis	185,24	245,41
50	3. kat	A	50	ofis	303,47	402,04
51	3. kat	A	51	ofis	145,20	192,36
52	3. kat	A	52	ofis	176,07	233,26
53	3. kat	A	53	ofis	168,04	222,62
54	3. kat	A	54	ofis	302,83	401,20
55	3. kat	A	55	ofis	185,02	245,12
56	3. kat	A	56	ofis	139,19	184,40
57	3. kat	A	57	ofis	183,00	242,44
58	3. kat	A	58	ofis	121,83	161,40
59	3. kat	A	59	ofis	185,24	245,41
60	2. bodrum	A	60	oto yıkama alanı	28,41	100,02
61	1. bodrum	B	1	dükkan	58,70	63,03
62	1. bodrum	B	2	dükkan	57,00	60,98
63	1. bodrum	B	3	dükkan	57,00	60,98
64	1. bodrum	B	4	dükkan	59,75	64,97
65	1. bodrum	B	5	restoran-kafeterya	79,04	85,40
66	1. bodrum	B	6	restoran-kafeterya	76,94	82,67
67	1. bodrum	B	7	restoran-kafeterya	76,94	82,64
68	1. bodrum	B	8	restoran-kafeterya	84,71	95,40
69	1. bodrum	B	9	restoran-kafeterya	60,47	64,86
70	1. bodrum	B	10	restoran-kafeterya	135,24	146,76
71	1. bodrum	B	11	restoran-kafeterya	186,82	201,77
72	1. bodrum	B	12	restoran-kafeterya	148,34	155,86
73	1. bodrum	B	13	restoran-kafeterya	238,76	264,20
74	1. bodrum	B	14	dükkan	18,56	18,50
75	zemin kat	B	15	dükkan	262,50	286,28
76	zemin kat	B	16	dükkan	59,50	63,72
77	zemin kat	B	17	dükkan	56,50	60,53
78	zemin kat	B	18	dükkan	68,75	73,62
79	zemin kat	B	19	dükkan	42,00	47,27
80	zemin kat	B	20	dükkan	67,36	72,26
81	zemin kat	B	21	restoran-kafeterya	49,83	54,38
82	zemin kat	B	22	restoran-kafeterya	48,40	52,47
83	zemin kat	B	23	restoran-kafeterya	38,54	41,96
84	zemin kat	B	24	restoran-kafeterya	48,40	52,47
85	zemin kat	B	25	restoran-kafeterya	248,95	269,41
86	zemin kat	B	26	dükkan	185,22	198,05
87	zemin kat	B	27	dükkan	83,15	87,58
88	1.kat	B	28	ofis	174,43	252,47

89	1.kat	B	29	ofis	137,43	186,82
90	1.kat	B	30	ofis	183,50	249,44
91	1.kat	B	31	ofis	118,96	161,71
92	1.kat	B	32	ofis	274,41	373,02
93	1.kat	B	33	ofis	211,13	287,00
94	1.kat	B	34	ofis	142,34	193,49
95	1.kat	B	35	ofis	173,73	236,16
96	1.kat	B	36	ofis	234,21	318,37
97	1.kat	B	37	ofis	213,89	290,75
98	2. kat	B	38	ofis	174,43	252,47
99	2. kat	B	39	ofis	137,43	186,82
100	2. kat	B	40	ofis	183,50	249,44
101	2. kat	B	41	ofis	118,96	161,71
102	2. kat	B	42	ofis	274,41	373,02
103	2. kat	B	43	ofis	211,13	287,00
104	2. kat	B	44	ofis	142,34	193,49
105	2. kat	B	45	ofis	173,73	236,16
106	2. kat	B	46	ofis	234,21	318,37
107	2. kat	B	47	ofis	213,89	290,75
108	3. kat	B	48	ofis	174,43	252,47
109	3. kat	B	49	ofis	137,43	186,82
110	3. kat	B	50	ofis	183,50	249,44
111	3. kat	B	51	ofis	118,96	161,71
112	3. kat	B	52	ofis	274,41	373,02
113	3. kat	B	53	ofis	211,13	287,00
114	3. kat	B	54	ofis	142,34	193,49
115	3. kat	B	55	ofis	173,73	236,16
116	3. kat	B	56	ofis	234,21	318,37
117	3. kat	B	57	ofis	213,89	290,75
118	2.bodrum	D	1	ofis +wc+çay	851,49	963,49
119	1.bodrum	D	2	ofis	261,50	391,31
120	1.bodrum	D	3	ofis	108,76	162,75
121	1.bodrum	D	4	ofis	105,87	158,42
122	1.bodrum	D	5	ofis	189,30	283,27
123	1.bodrum	D	6	ofis	262,50	392,81
124	1.bodrum	D	7	ofis	560,60	838,89
125	zemin kat	D	8	ofis	156,28	202,39
126	zemin kat	D	9	ofis	263,00	340,59
127	zemin kat	D	10	ofis	222,72	288,43
128	zemin kat	D	11	ofis	222,72	288,43
129	zemin kat	D	12	ofis	159,00	205,91
130	zemin kat	D	13	ofis	222,78	288,51
131	zemin kat	D	14	ofis	133,90	173,40
132	zemin kat	D	15	ofis	191,40	247,87
133	1.kat	D	16	ofis	156,28	202,39
134	1.kat	D	17	ofis	263,00	340,59
135	1.kat	D	18	ofis	222,72	288,43
136	1.kat	D	19	ofis	222,72	288,43

137	1.kat	D	20	ofis	159,00	205,91
138	1.kat	D	21	ofis	222,78	288,51
139	1.kat	D	22	ofis	133,90	173,40
140	1.kat	D	23	ofis	191,40	247,87
141	2. kat	D	24	ofis	156,28	202,39
142	2. kat	D	25	ofis	263,00	340,59
143	2. kat	D	26	ofis	222,72	288,43
144	2. kat	D	27	ofis	222,72	288,43
145	2. kat	D	28	ofis	159,00	205,91
146	2. kat	D	29	ofis	222,78	288,51
147	2. kat	D	30	ofis	133,90	173,40
148	2. kat	D	31	ofis	191,40	247,87
TOPLAM					26.473,5	33.247,16

- o Tüm blokların dış cepheleri cam giydirmedir. Bina içlerinde katlar arası bağlantı yürüyen merdivenlerle sağlanmaktadır. Ayrıca bloklara girişler kartlı turnikelerle sağlanmaktadır.
- o Tüm bloklarda ofis ve toplantı odalarının zeminleri halı kaplıdır. İçerilerde bölmeli ofis masaları bulunmakta olup, tavanlar asma tavandır. Bina içerisinde koridor alanları mermer kaplıdır. Tüm blokların dış cepheleri cam giydirmedir. Bina içlerinde katlar arası bağlantı yürüyen merdivenlerle sağlanmaktadır. Mutfaklarda tezgahları granit, dolaplar mdf kaplıdır. WC' lerde armatür ve vitrifiyeler tamdır. İç kapılar kısmen cam kapı ve panel kapıdır. Dış kapılar otomatik kapıdır. Tüm bloklarda dış cephe cam giydirmedir.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan **"avm ve ofis birimleri barındıran bir iş merkezi projesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

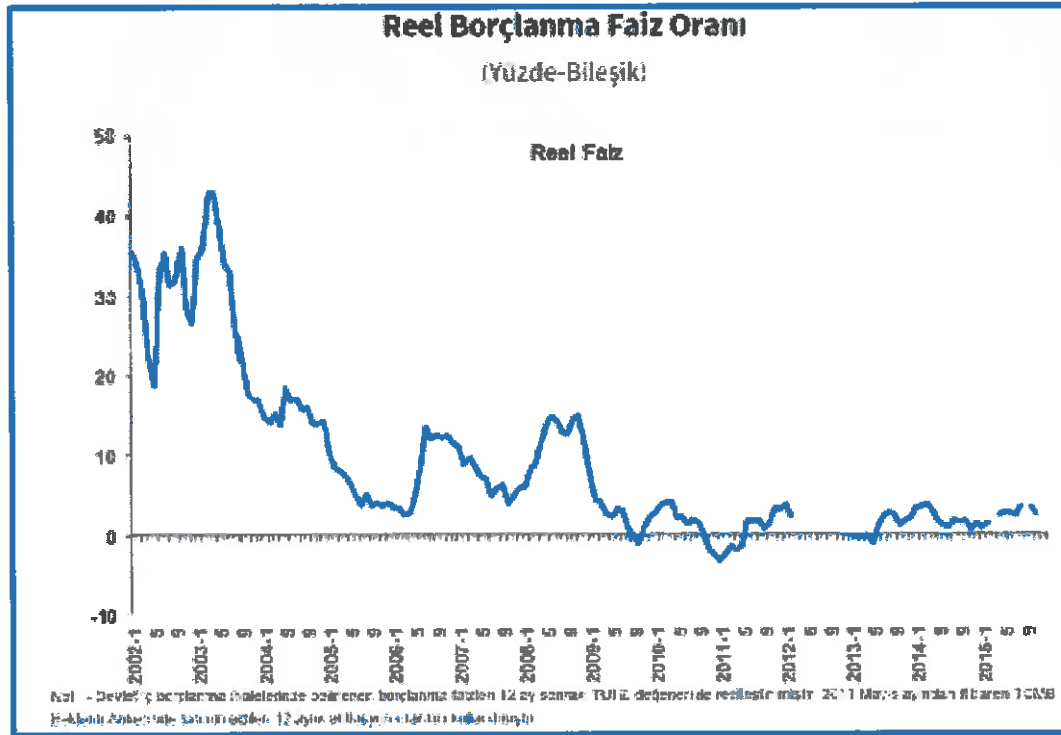
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

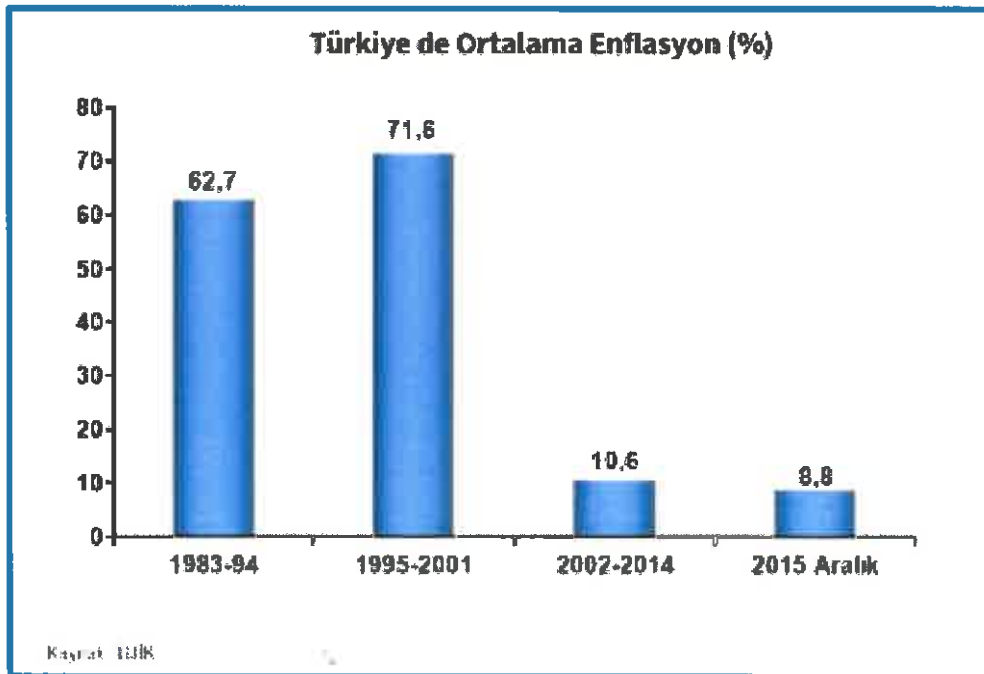
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır.



5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur.

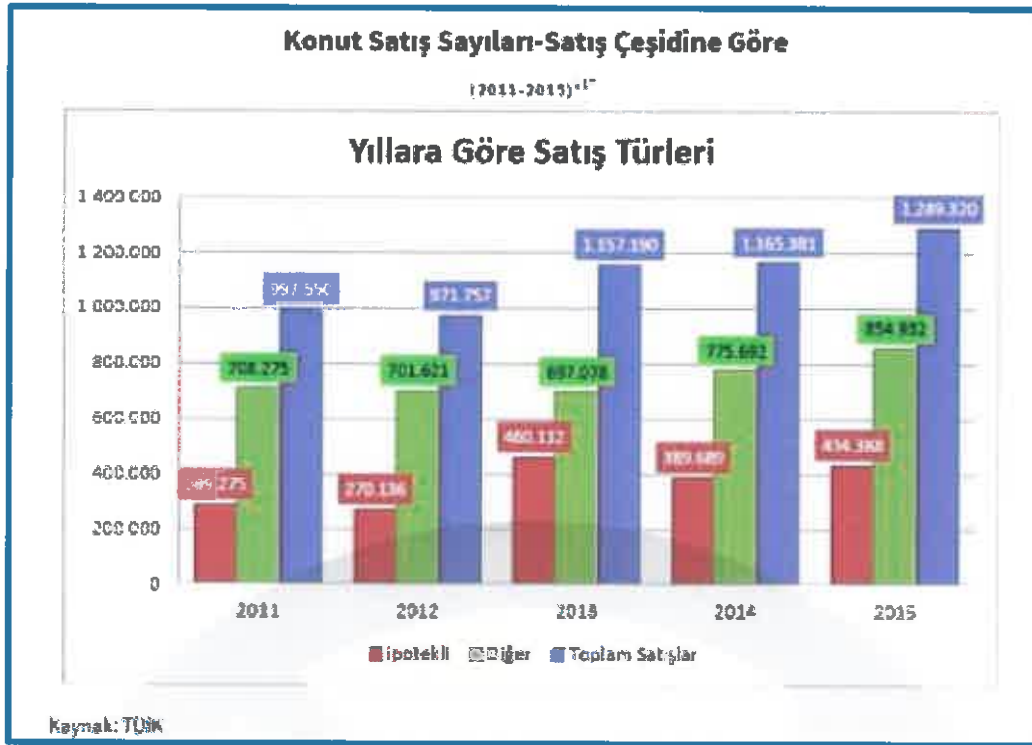
2015 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı % 12,3 yüzölçümü % 16,4 değeri % 11,4 daire sayısı ise % 15,5 oranında azalmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kısıtları-2015 Yılı					
Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	122 243	139 439	121 754	-12,3	14,5
Yüzölçümü (m ²)	184 050 956	220 264 116	175 807 606	-16,4	25,3
Değer (TL)	155 712 678 652	175 667 839 087	126 890 345 650	-11,4	38,4
Daire sayısı	670 515	1 033 684	839 630	-15,5	22,8

⁽¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 1,9 azalarak 84.556 olmuştur.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,22, yüzde 0,19 ve yüzde 1,95 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 19,57, 9,87 ve 16,69 oranlarında artış gözlenmiştir. (Kaynak: TCMB)



5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında için öngörümüz ise göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul ili

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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. 2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

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

Tuzla İlçesi

İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Doğusunda Gebze, batısında ve kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kocaeli yarımadasının güneybatısında yer alan ilçe toprakları engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği 300 ila 190 m. arasında değişmektedir. Yüzölçümü 86 km²'dir. 2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 234.372'dir. İlçe doğal bitki örtüsü bakımından yoksul olup çalılıklar ve fundalıklar vardır.

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

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

5.2 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki satışta / kirada olan ofis niteliğindeki taşınmazlar:

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ticari üniteler aşağıda sıralanmıştır.



1. Varyap Plaza Projesi bünyesinde yer alan ofislerin satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 3. katta, deniz manzaralı, brüt 70 m² olarak beyan edilen tek bölmeli ofis için satış değeri 370.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.285,-TL) Emsal taşınmaz için 2.000 - 2.500 TL arası kira bedelinin olabileceği öğrenilmiştir. (ortalama aylık m² birim kira değeri 32,-TL)
 - Proje bünyesinde 1. normal katta yer alan, çift cepheli (D100 ve bina giriş cephesine bakan) brüt 130 m² olarak beyan edilen, tek bölmeli ofis için satış değeri 1.050.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.075,-TL) Emsal taşınmazın 5.000 - 6.000 TL arası kira bedeli olabileceği öğrenilmiştir. (ortalama aylık m² birim kira değeri 42,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan deniz manzaralı, brüt 75 m² olarak beyan edilen, tek bölmeli ofisin satış değeri 400.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.335,-TL) Emsal taşınmaz için 2.000 - 2.500,-TL arası kira bedelinin olabileceği öğrenilmiştir. (ortalama aylık m² birim kira değeri 30,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan brüt 75 m² olarak beyan edilen tek bölmeli ofis için satış değeri 380.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.065,-TL) Emsal taşınmaz için 2.500 TL kira bedelinin olabileceği öğrenilmiştir. (ortalama aylık m² birim kira değeri 33,-TL)

- Proje bünyesinde ara katta yer alan brüt 280 m² olarak beyan edilen (ortak alanlar dışında 125 m² ve 143 m² olan iki ofis birlikte satılmakta) 4+1 ofis için 1.300.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 4.840,-TL)
- 3. normal katta konumlu olan 705 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 22.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 31,-TL)
- 2. Taşınmazla yakın konumlu, Kaynarca Yan yolda, D100 Karayolu'na cepheli, 1.600 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen (270 m² zemin kat, 330 m² normal katlar) arsa tapulu, yaklaşık 15 yıllık 5 katlı (zemin ve 4 kat) bina için 8.200.000,-TL talep edilmektedir. Binanın tamamı için 45.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (m² satış değeri 5.125,-TL) (aylık m² birim kira değeri 28,-TL)
- 3. Taşınmazlara yakın konumlu, D100 Karayolu yan yolda olduğu belirtilen, 5 katlı (bodrum zemin ve 3 normal kat) bodrum kat hariç binanın 4 katı için 140.000,-TL kira bedeli talep edilmekte olup, zemin üstü toplam inşaat alanı 9.400 m²'dir. (aylık m² birim kira değeri 15,-TL)
- 4. Taşınmazlara yakın konumlu, İçmeler Köprüsüne yakın olduğu belirtilen, 4.500 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen, 7 katlı (bodrum, zemin, 5 normal kat ve çatı katı) olan, dış cephesi yapım aşamasında olan yeni plaza için 85.000,-USD kira bedeli talep edilmektedir. (aylık m² birim kira değeri 19,-USD / 55,-TL)
- 5. Taşınmazlara yakın konumlu, İçmeler Yanyolda olduğu belirtilen, 5 katlı (bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katı), bodrum katı 200 m², zemin katı 300 m², normal katları 145'er m², çatı katı 65 m² olarak belirtilen cam giydirmeli plaza (1.000 m²) binası için 24.000,-TL kira bedeli talep edilmekte olup, satış değeri ise 5.200.000,-TL'dir. (aylık m² birim kira değeri 24,-TL) (m² satış değeri 5.200,-TL)
- 6. Taşınmazlara yakın konumlu, İçmeler Köprüsü'ne yakın, 5 katlı, halihazırda inşaat halinde bulunan, bittiğinde dış cephenin cam giydirmeli olacağı öğrenilen, zemin katında 9 adet dükkanın olduğu, normal katlarının 650 m² olduğu ve normal katlarının ofis kullanımına uygun olduğu öğrenilmiştir. Toplamda 3.250 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen binanın 1. normal katı için D100 Karayolu cepheli olması sebebi ile 40.500,-TL kira bedeli talep edilmekte, 3. normal katı için ise 33.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (m² kira değeri 62,-TL ve 51,-TL)
- 7. Taşınmazlara yakın konumlu, Cordella Sitesi içerisinde ancak müstakil girişi de olduğu belirtilen, 560 m² kapalı alanı, 200 m² bahçe alanı olan, zemin ve bodrum katta konumlu, halihazırda anaokulu olarak kullanılan 2 kat için 13.500,-TL kira bedeli talep edilmektedir. Emsal taşınmazın satış bedeli ise 3.300.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.895,-TL) (m² kira değeri 24,-TL)

Not: 1) Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

Bölgedeki satılık ve kiralık olan dükkan niteliğinde taşınmazlar:



1. Taşınmazlara yakın konumlu, Tuzla Kaymakamlığı' na çok yakın olduğu belirtilen, 175 m² bodrum katı olan, 190 m² giriş katı bulunan, halihazırda tadilat ihtiyacının olduğu, dükkan için 1.650.000 TL Talep edilmektedir. Kira bedeli olarak da 7.500 TL talep edilmektedir. Birim değer, bodrum kat kullanım alanı zemin kata 1/5 oranında indirgenerek hesaplanmıştır. (m² satış değeri 7.335,-TL) (m² kira değeri ~ 34,-TL)
2. Taşınmazlara yakın konumlu, Eska Öğretmenler Sitesi içerisinde zemin katta bulunan, 90 m² bodrum katları olan, 105 m² giriş katları olan toplamda 390 m² olarak beyan edilen 2 adet dükkan için 3.500.000 TL talep edilmektedir. Kira bedeli olarak da iki dükkan için 17.500 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın halihazırda inşaat işlerinin devam ettiği ve 2 ay içerisinde teslim etmeyi planladıkları öğrenilmiştir. Birim değer, bodrum kat kullanım alanı zemin kata 1/5 oranında indirgenerek hesaplanmıştır.
(m² satış değeri ~ 14.230,-TL) (m² kira değeri ~ 71,-TL)
3. Taşınmazlara yakın konumlu, 360 m² olarak beyan edilen (60 m² bodrum katta depo alanı, giriş katta 300 m² kapalı alan), toplam 2 bölmeden oluşan, yeni yapılmış binanın zemin katında bulunan, dükkan için 2.250.000 TL talep edilmektedir. Taşınmazın kira bedeli olarak da aylık 16.500,-TL kira istenmektedir. Birim değer, bodrum kat kullanım alanı zemin kata 1/5 oranında indirgenerek hesaplanmıştır.
(m² satış değeri 7.210,-TL) (m² kira değeri 53,-TL)

4. Taşınmazlara yakın konumlu, Tuzla Belediye binası karşısında bulunan, Port Life Tuzla projesi bünyesinde zemin katta bulunan, toplam 130 m² olarak beyan edilen (50 m² bodrumda depo alanı, 80 m² giriş alanı bulunan) ve 20 m² de ön bahçe kullanımı olduğu beyan edilen, dükkan için 1.305.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın kira bedelinin ise 7.200 TL olduğu öğrenilmiştir. Birim değer, bodrum kat ve bahçe kullanım alanı zemin kata 1/5 oranında indirgenerek hesaplanmıştır. (m² satış değeri 13.880,-TL) (m² kira değeri 77,-TL)
5. Tuzla Modern Projesi bünyesinde yer alan dükkanların satış değerleri aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde zemin katta bulunan, 78 m² olarak beyan edilen dükkan için 586.350 TL satış bedeli talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 7.515,-TL)
 - Proje bünyesinde zemin katta bulunan, 118 m² olarak beyan edilen dükkan için 885.525 TL satış bedeli talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 7.505,-TL)
6. Taşınmazlara yakın konumlu, 330 m² (130 m² bodrum, 100 m² giriş, 100 m² asma kat) olduğu beyan edilen, dükkan için 1.390.000 TL talep edilmektedir. Taşınmazın kira bedeli 6.500 TL olarak beyan edilmiştir. Birim değer, bodrum ve asma kat kullanım alanı zemin kata 1/5 oranında indirgenerek hesaplanmıştır. (m² satış değeri 9.520,-TL) (m² kira değeri 45,-TL)
7. İŞGYO A.Ş. temin edilen kira sözleşmelerine göre proje bünyesinde yer alan restoran niteliğindeki bazı taşınmazların m² birim kira değerlerinin 140 – 155,-TL aralığında olduğu görülmüştür.

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır. Taşınmazların pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

7.1.1 EMSALLERİN ANALİZİ

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, mevcut durumu, fiziksel / inşaat özellikleri gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Not: Emsal analizi rapora konu taşınmazlardan A Blok'ta yer alan ofis niteliğindeki 30 no'lu bağımsız bölüm ile yine A Blok'ta yer alan dükkan niteliğindeki 1 no'lu bağımsız bölüm için yapılmış olup, diğer bağımsız bölümler proje içerisindeki konum ve kullanım fonksiyonlarına göre kendi içlerinde şerefiyelendirilerek değer takdir edilmiştir.

Ofis Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Varyap Plaza	Emsal 2	Emsal 5	Emsal 7
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	5.680	5.125	5.200	5.895
Lokasyon için ayarlama	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 10	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta kötü % 5	Kötü % 15	Kötü % 15	Orta kötü % 5
Kullanım alanı / Büyüklük	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Fonksiyonu	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	6.120	6.045	7.160	7.410
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 6.685			

Ofis Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Varyap Plaza	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	34	28	55	24	57	24
Lokasyon için ayarlama	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 10	Orta kötü % 5	Orta iyi - % 10	Orta kötü % 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta kötü % 5	Kötü % 15	Orta kötü % 5	Kötü % 15	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5
Kullanım alanı / Büyüklük	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Fonksiyonu	Kötü % 20	Kötü % 20	Benzer % 0	Kötü % 20	Benzer % 0	Kötü % 20
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	36	33	49	33	51	30
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 38,50					

Not: Rapora konu taşınmazların bir kısmının Şişecam firması ile kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelere göre rapor konusu taşınmazların aylık m² birim kira değerleri ortalama 38,5 TL'dir. İş GYO A.Ş. tarafından alınan bu kira bedeli emsal analizinde takdir edilen birim kira değeri ile örtüşmektedir.

Dükkan Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	7.335	14.230	7.210	13.880	7.510	9.520
Lokasyon için ayarlama	Orta kötü % 5	İyi - % 15	Orta kötü % 5	Orta iyi - % 10	Orta kötü % 5	Orta iyi - % 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5
Kullanım alanı / Büyüklük	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Fonksiyonu	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	9.220	14.480	9.060	14.955	9.440	10.825
Ortalama Emsal Değeri (TL)	11.330					

Restoran nitelikli taşınmazların ise ticari anlamda şerefiyelerinin daha yüksek olduğu görüşünden hareketle m² birim satış değeri için 17.500,-TL değer takdir edilmiştir. Daha sonradan proje bünyesinde yer alan taşınmazlar için kendi içlerinde kattaki konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu gibi şerefiye kriterlerine göre ayrı ayrı değerler takdir edilmiştir.

Dükkan Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 6
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	34	71	53	77	45
Lokasyon için ayarlama	Orta kötü % 5	İyi - % 15	Orta kötü % 5	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5
Kullanım alanı / Büyüklük	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Fonksiyonu	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	43	72	66	83	51
Ortalama Emsal Değeri (TL)	63				

Restoran nitelikli taşınmazların ise ticari anlamda şerefiyelerinin daha yüksek olduğu görüşünden ve mevcut kira sözleşmelerinden hareketle m² birim kira değeri için 135,-TL değer takdir edilmiştir. Daha sonradan proje bünyesinde yer alan taşınmazlar için kendi içlerinde kattaki konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu gibi şerefiye kriterlerine göre ayrı ayrı değerler takdir edilmiştir.

7.1.2 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Varyap plazadaki kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 172,5 ay (~ 14 yıl), 2 no'lu emsal için geri dönüş süresi 183 ay (~ 15 yıl), 5 no'lu emsal için 216 ay (~ 18 yıl) 7 no'lu emsal için ise geri dönüş süresi 245 aydır (~ 20 yıl). Görüldüğü üzere bölgede geri dönüş süreleri 14 – 20 yıl arasında değişmektedir. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(14 + 15 + 18 + 20) / 4 = 16,75$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında bu süre üzerinden % 10 iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda geri dönüş süresi $16,75 \text{ yıl} \times 0,90 = 15 \text{ yıl}$ hesaplanmıştır.

Dükkan niteliğindeki taşınmazlar için geri dönüş süreleri sırasıyla, 215 ay (~ 18 yıl), 185 ay (~ 15 yıl), 136 ay (~ 11 yıl), 180 ay (~ 15 yıl) ve 212 ay (~ 18 yıl)'dır. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(18 + 15 + 11 + 15 + 18) / 5 = 15$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında bu süre üzerinden % 10 iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda geri dönüş süresi $15 \text{ yıl} \times 0,90 = 13,5 \text{ yıl}$ hesaplanmıştır.

7.1.3.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

KAT NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1. bodrum	A	1	DUKKAN	291,80	314,36	2.793.000	8.885	15.500
1. bodrum	A	2	DUKKAN	1.298,00	1.358,56	9.856.000	7.255	54.700
1. bodrum	A	3	DUKKAN	1.364,45	1.444,58	11.711.000	8.107	65.000
1. bodrum	A	4	DUKKAN	527,60	547,71	6.503.000	11.873	36.100
1. bodrum	A	5	DUKKAN	77,02	82,01	1.139.000	13.889	6.300
1. bodrum	A	6	RESTORAN	85,66	95,64	2.069.000	21.633	16.000
1. bodrum	A	7	RESTORAN	77,42	82,87	1.504.000	18.149	11.700
1. bodrum	A	8	RESTORAN	77,42	82,87	1.504.000	18.149	11.700
1. bodrum	A	9	RESTORAN	77,42	82,83	1.487.000	17.952	11.500
1. bodrum	A	10	RESTORAN	80,24	88,04	1.590.000	18.060	12.300
1. bodrum	A	11	DUKKAN	25,00	30,18	402.000	13.320	2.200
1. bodrum	A	12	DUKKAN	81,47	86,77	1.296.000	14.936	7.200
1. bodrum	A	13	DUKKAN	77,25	81,51	1.162.000	14.256	6.400
1. bodrum	A	14	DUKKAN	66,25	70,33	1.005.000	14.290	5.500
1. bodrum	A	15	DUKKAN	20,20	24,03	357.000	14.856	1.900
1. bodrum	A	16	DUKKAN	20,20	24,03	357.000	14.856	1.900
1. bodrum	A	17	DUKKAN	33,92	33,92	558.000	16.450	3.100
zemin kat	A	18	RESTORAN	49,75	53,47	752.000	14.064	5.800
zemin kat	A	19	RESTORAN	39,90	43,06	632.000	14.677	4.900
zemin kat	A	20	RESTORAN	49,75	53,47	752.000	14.064	5.800
zemin kat	A	21	DUKKAN	75,84	80,37	1.296.000	16.125	7.200

zemin kat	A	22	RESTORAN	52,00	56,84	1.111.000	19.546	8.600
zemin kat	A	23	DUKKAN	115,45	121,55	1.966.000	16.174	10.900
zemin kat	A	24	DUKKAN	64,75	68,35	1.095.000	16.020	6.000
zemin kat	A	25	DUKKAN	97,25	104,78	1.631.000	15.566	9.000
zemin kat	A	26	DUKKAN	216,18	235,08	2.234.000	9.503	12.400
zemin kat	A	27	DUKKAN	350,65	373,64	7.084.000	18.959	39.300
zemin kat	A	28	RESTORAN	63,50	68,10	1.077.000	15.815	8.300
zemin kat	A	29	DUKKAN	14,20	14,20	268.000	18.873	1.400
1. kat	A	30	OFIS	303,47	402,04	2.719.000	6.763	15.400
1. kat	A	31	OFIS	145,20	192,36	1.294.000	6.727	7.400
1. kat	A	32	OFIS	176,07	233,26	1.556.000	6.671	8.900
1. kat	A	33	OFIS	168,04	222,62	1.500.000	6.738	8.500
1. kat	A	34	OFIS	302,83	401,20	2.738.000	6.825	15.400
1. kat	A	35	OFIS	185,02	245,12	1.631.000	6.654	9.400
1. kat	A	36	OFIS	139,19	184,40	1.237.000	6.708	7.000
1. kat	A	37	OFIS	183,00	242,44	1.556.000	6.418	9.300
1. kat	A	38	OFIS	121,83	161,40	1.050.000	6.505	6.200
1. kat	A	39	OFIS	185,24	245,41	1.631.000	6.646	9.400
2. kat	A	40	OFIS	303,47	402,04	2.738.000	6.810	15.400
2. kat	A	41	OFIS	145,20	192,36	1.294.000	6.727	7.400
2. kat	A	42	OFIS	176,07	233,26	1.575.000	6.752	8.900
2. kat	A	43	OFIS	168,04	222,62	1.500.000	6.738	8.500
2. kat	A	44	OFIS	302,83	401,20	2.756.000	6.869	15.400
2. kat	A	45	OFIS	185,02	245,12	1.650.000	6.731	9.400
2. kat	A	46	OFIS	139,19	184,40	1.237.000	6.708	7.000
2. kat	A	47	OFIS	183,00	242,44	1.575.000	6.496	9.300

2. kat	A	48	OFIS	121,83	161,40	1.068.000	6.617	6.200
2. kat	A	49	OFIS	185,24	245,41	1.650.000	6.723	9.400
3. kat	A	50	OFIS	303,47	402,04	2.719.000	6.763	15.400
3. kat	A	51	OFIS	145,20	192,36	1.312.000	6.820	7.400
3. kat	A	52	OFIS	176,07	233,26	1.594.000	6.834	8.900
3. kat	A	53	OFIS	168,04	222,62	1.519.000	6.823	8.500
3. kat	A	54	OFIS	302,83	401,20	2.813.000	7.012	15.400
3. kat	A	55	OFIS	185,02	245,12	1.669.000	6.809	9.400
3. kat	A	56	OFIS	139,19	184,40	1.256.000	6.811	7.000
3. kat	A	57	OFIS	183,00	242,44	1.594.000	6.575	9.300
3. kat	A	58	OFIS	121,83	161,40	1.068.000	6.617	6.200
3. kat	A	59	OFIS	185,24	245,41	1.669.000	6.801	9.400
2. bodrum	A	60	OTO YIKAMA ALANI	28,41	100,02	1.300.000	12.997	6.000
1. bodrum	B	1	DUKKAN	58,70	63,03	961.000	15.247	5.300
1. bodrum	B	2	DUKKAN	57,00	60,98	938.000	15.382	5.200
1. bodrum	B	3	DUKKAN	57,00	60,98	938.000	15.382	5.200
1. bodrum	B	4	DUKKAN	59,75	64,97	1.028.000	15.823	5.700
1. bodrum	B	5	RESTORAN	79,04	85,40	1.949.000	22.822	15.100
1. bodrum	B	6	RESTORAN	76,94	82,67	1.675.000	20.261	13.000
1. bodrum	B	7	RESTORAN	76,94	82,64	1.675.000	20.269	13.000
1. bodrum	B	8	RESTORAN	84,71	95,40	2.291.000	24.015	17.800
1. bodrum	B	9	RESTORAN	60,47	64,86	1.436.000	22.140	11.100
1. bodrum	B	10	RESTORAN	135,24	146,76	2.599.000	17.709	20.200
1. bodrum	B	11	RESTORAN	186,82	201,77	3.676.000	18.219	28.500
1. bodrum	B	12	RESTORAN	148,34	155,86	2.838.000	18.209	22.000
1. bodrum	B	13	RESTORAN	238,76	264,20	4.035.000	15.273	31.300

1. bodrum	B	14	DÜKKAN	18,56	18,50	357.000	19.297	1.900
zemin kat	B	15	DÜKKAN	262,50	286,28	4.827.000	16.861	26.800
zemin kat	B	16	DÜKKAN	59,50	63,72	1.139.000	17.875	6.300
zemin kat	B	17	DÜKKAN	56,50	60,53	1.050.000	17.347	5.800
zemin kat	B	18	DÜKKAN	68,75	73,62	1.340.000	18.202	7.400
zemin kat	B	19	DÜKKAN	42,00	47,27	804.000	17.009	4.400
zemin kat	B	20	DÜKKAN	67,36	72,26	1.318.000	18.240	7.300
zemin kat	B	21	RESTORAN	49,83	54,38	1.094.000	20.118	8.500
zemin kat	B	22	RESTORAN	48,40	52,47	752.000	14.332	5.800
zemin kat	B	23	RESTORAN	38,54	41,96	615.000	14.657	4.700
zemin kat	B	24	RESTORAN	48,40	52,47	752.000	14.332	5.800
zemin kat	B	25	RESTORAN	248,95	269,41	3.522.000	13.073	27.300
zemin kat	B	26	DÜKKAN	185,22	198,05	3.441.000	17.374	19.100
zemin kat	B	27	DÜKKAN	83,15	87,58	1.519.000	17.344	8.400
1.kat	B	28	OFİS	174,43	252,47	1.669.000	6.611	9.700
1.kat	B	29	OFİS	137,43	186,82	1.237.000	6.621	7.100
1.kat	B	30	OFİS	183,50	249,44	1.594.000	6.390	9.600
1.kat	B	31	OFİS	118,96	161,71	1.050.000	6.493	6.200
1.kat	B	32	OFİS	274,41	373,02	2.475.000	6.635	14.300
1.kat	B	33	OFİS	211,13	287,00	1.950.000	6.794	11.000
1.kat	B	34	OFİS	142,34	193,49	1.275.000	6.589	7.400
1.kat	B	35	OFİS	173,73	236,16	1.556.000	6.589	9.000
1.kat	B	36	OFİS	234,21	318,37	2.119.000	6.656	12.200
1.kat	B	37	OFİS	213,89	290,75	2.006.000	6.899	11.100
2. kat	B	38	OFİS	174,43	252,47	1.687.000	6.682	9.700
2. kat	B	39	OFİS	137,43	186,82	1.237.000	6.621	7.100

2. kat	B	40	OFİS	183,50	249,44	1.631.000	6.539	9.600
2. kat	B	41	OFİS	118,96	161,71	1.050.000	6.493	6.200
2. kat	B	42	OFİS	274,41	373,02	2.494.000	6.686	14.300
2. kat	B	43	OFİS	211,13	287,00	1.969.000	6.861	11.000
2. kat	B	44	OFİS	142,34	193,49	1.294.000	6.688	7.400
2. kat	B	45	OFİS	173,73	236,16	1.575.000	6.669	9.000
2. kat	B	46	OFİS	234,21	318,37	2.156.000	6.772	12.200
2. kat	B	47	OFİS	213,89	290,75	2.025.000	6.965	11.100
3. kat	B	48	OFİS	174,43	252,47	1.706.000	6.757	9.700
3. kat	B	49	OFİS	137,43	186,82	1.256.000	6.723	7.100
3. kat	B	50	OFİS	183,50	249,44	1.650.000	6.615	9.600
3. kat	B	51	OFİS	118,96	161,71	1.068.000	6.604	6.200
3. kat	B	52	OFİS	274,41	373,02	2.513.000	6.737	14.300
3. kat	B	53	OFİS	211,13	287,00	1.987.000	6.923	11.000
3. kat	B	54	OFİS	142,34	193,49	1.312.000	6.781	7.400
3. kat	B	55	OFİS	173,73	236,16	1.594.000	6.750	9.000
3. kat	B	56	OFİS	234,21	318,37	2.175.000	6.832	12.200
3. kat	B	57	OFİS	213,89	290,75	2.044.000	7.030	11.100
2.bodrum	D	1	OFİS +WC+Çay ocağı	851,49	963,49	5.738.000	5.955	37.000
1. bodrum	D	2	OFİS	261,50	391,31	2.756.000	7.043	15.000
1. bodrum	D	3	OFİS	108,76	162,75	1.087.000	6.679	6.200
1. bodrum	D	4	OFİS	105,87	158,42	1.068.000	6.741	6.000
1. bodrum	D	5	OFİS	189,30	283,27	1.894.000	6.686	10.900
1. bodrum	D	6	OFİS	262,50	392,81	2.475.000	6.301	15.100
1. bodrum	D	7	OFİS	560,60	838,89	5.157.000	6.147	32.200
zemin kat	D	8	OFİS	156,28	202,39	1.294.000	6.394	7.700



zemin kat	D	9	OFIS	263,00	340,59	2.363.000	6.938	13.100
zemin kat	D	10	OFIS	222,72	288,43	1.894.000	6.567	11.100
zemin kat	D	11	OFIS	222,72	288,43	1.894.000	6.567	11.100
zemin kat	D	12	OFIS	159,00	205,91	1.350.000	6.556	7.900
zemin kat	D	13	OFIS	222,78	288,51	1.875.000	6.499	11.100
zemin kat	D	14	OFIS	133,90	173,40	1.162.000	6.701	6.600
zemin kat	D	15	OFIS	191,40	247,87	1.650.000	6.657	9.500
1.kat	D	16	OFIS	156,28	202,39	1.331.000	6.577	7.700
1.kat	D	17	OFIS	263,00	340,59	2.419.000	7.102	13.100
1.kat	D	18	OFIS	222,72	288,43	1.931.000	6.695	11.100
1.kat	D	19	OFIS	222,72	288,43	1.931.000	6.695	11.100
1.kat	D	20	OFIS	159,00	205,91	1.406.000	6.828	7.900
1.kat	D	21	OFIS	222,78	288,51	1.912.000	6.627	11.100
1.kat	D	22	OFIS	133,90	173,40	1.181.000	6.811	6.600
1.kat	D	23	OFIS	191,40	247,87	1.687.000	6.806	9.500
2. kat	D	24	OFIS	156,28	202,39	1.350.000	6.670	7.700
2. kat	D	25	OFIS	263,00	340,59	2.475.000	7.267	13.100
2. kat	D	26	OFIS	222,72	288,43	1.969.000	6.827	11.100
2. kat	D	27	OFIS	222,72	288,43	1.969.000	6.827	11.100
2. kat	D	28	OFIS	159,00	205,91	1.425.000	6.921	7.900
2. kat	D	29	OFIS	222,78	288,51	1.950.000	6.759	11.100
2. kat	D	30	OFIS	133,90	173,40	1.200.000	6.920	6.600
2. kat	D	31	OFIS	191,40	247,87	1.706.000	6.883	9.500
GENEL TOPLAM						279.081.000		1.667.700

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Rapora konu taşınmazlarla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (komple bina, işyeri vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 14 – 20 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Analiz bölümünde yapılan hesaplamaların ışığında rapora konu taşınmazlardan ofis niteliğinde olanların 15 yıl, dükkan – restoran niteliğinde olanların ise 13,5 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz.

Taşınmazlardan ofisler için kapital oranı ise (1/15 yıl=) yaklaşık % 6,67 dükkan – restoranlar için kapital oran ise (1/13,5) yaklaşık % 7,41 olarak hesaplanmıştır.

Ofisler için takdir edilen toplam kira getirisi KDV hariç 946.200,-TL, diğer taşınmazlar için takdir edilen toplam kira getirisi ise 721.500,-TL'dir.

Taşınmazların yıllık toplam net kira getirisi ise;

Ofisler; 946.200,-TL x 12 AY = 11.354.400,-TL'dir.

Dükkan – restoranlar; 721.500,-TL x 12 AY =8.658.000,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkliğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

% 6,67 = 11.354.400,-TL / Taşınmazların (ofis) Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların (ofis) Toplam Pazar Değeri = (169.468.657,-TL) **169.469.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

% 7,41 = 8.658.000,-TL / Taşınmazların (dükkan-restoran) Toplam Pazar Değeri
 Taşınmazların (dükkan-restoran) Toplam Pazar Değeri = (116.842.105,-TL) **116.842.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların toplam değeri; 169.469.000,-TL + 116.842.000,-TL = **286.311.000,-TL** olarak hesaplanmıştır,

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	279.081.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu	286.311.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	279.081.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **279.081.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Taşınmazların blok bazında sigortaya esas toplam değerleri ise;

BLOK ADI	İNŞAAT ALANI	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
A	39.709,87	75.450.000
B	27.028,11	51.355.000
D	26.450,95	50.255.000
Güvenlik	19,21	35.000
TOPLAM		177.095.000

Not: Blokların sigortaya esas değerleri hesaplanırken inşaat birim maliyeti 1.900,-TL olarak alınmıştır.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 01 Eylül 2015
 Ekspertiz Tarihi : 22 Eylül 2015
 Rapor Tarihi : 30 Eylül 2015
 Rapor No : 003 – 2015/7810
 Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
 SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401223

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	242.810.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki pazar değeri	263.740.000,-TL

2015 yılı içerisinde hazırlanan kira değerleme raporu

Talep Tarihi : 15 Kasım 2015
 Ekspertiz Tarihi : 23 Kasım 2015
 Rapor Tarihi : 27 Kasım 2015
 Rapor No : 003 – 2015/10894
 Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Aylık Kira Değeri	1.382.940,-TL
---	---------------

2015 yılı içerisinde hazırlanan kira değerleme raporu

Talep Tarihi : 01 Aralık 2015
Ekspertiz Tarihi : 23 Aralık 2015
Rapor Tarihi : 28 Aralık 2015
Rapor No : 003 - 2015/10504
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	270.075.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki pazar değeri	273.955.000,-TL

9. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların toplam pazar değeri	279.081.000	95.881.000

(*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 2,9107 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 329.315.580,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 23 Haziran 2016
(Ekspertiz tarihi: 17 Haziran 2016)

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örneği ve plan örneği
- Vaziyet planı örneği
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)