

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Mahmutbey Mahallesi, Taşocağı Caddesi, My Office 212, B. B. No:1-6, 9-11,13-28,30-37,47-52,64-74, 82-87, 89, 90, 94-99, 101, 102, 111, 131, 267, 275, 276, 284, 290, 324, 435, 500, 509, 510 nolu b.b.ler <u>Bağcılar / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 03 Haziran 2013 tarih ve 437 – 2013/008 no ile
MÜŞTERİ NO	: 437
RAPOR NO	: 2013/1906
EKSPERTİZ TARİHİ	: 04 Haziran 2013
RAPOR TARİHİ	: 16 Temmuz 2013
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 78 adet bağımsız bölümün değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	3
3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	4
4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	5
4.1. TAPU KAYITLARI.....	5
4.2. TAPU TAKYİDATI.....	9
5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	9
5.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	9
5.2. BÖLGE ANALİZİ.....	10
5.3. ULAŞIM	10
5.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	12
6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
7. AÇIKLAMALAR.....	14
8. İMAR DURUMU	15
9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	15
10. DEĞERLENDİRME	15
11. FİYATLANDIRMA	16
11.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	16
11.2. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	19
11.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	20
11.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	20
12. UZMAN GÖRÜŞÜ.....	20
13. SONUÇ	21

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
İrtibat Büroları	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	: Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mahmutbey Merkez Mah., Taşocağı Cad. No:5 34217 Bağcılar / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 446 38 58-59
FAKS NO	: 0 212 446 38 80
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 31.12.1971
TİCARET SİCİL NO	: 112966-59723
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: Esas Sermaye Sistemi
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 50.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49,98
FAALİYET KONUSU	: Her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, satış, kiralama ve yönetimini yapmak

3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu Kayıtları

İLİ - İLÇESİ : İstanbul – Bağcılar
KÖYÜ : Mahmutbey
PAFTA NO : F21C22A1B
ADA NO : 3270
PARSEL NO : 14
NİTELİĞİ : 6 bodrum+1 zemin+3 normal katlı kargir alışveriş merkezi ve arsası (A ve B Blok tamam C Blok natamam) (*)
ARSA ALANI : 55.193,17 m²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖLÜ M NO	SAHİFE NO	MALİK	TARİH/ YEVMİYE NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ (DEPO NO)	ARSA PAYI	ARSA MİKTARI (m ²)
1.BODRUM	1	16127	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8941	SPOR SALONU	--	5602 / 800.000	386,49
ZEMİN KAT	2	16128	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	452	386 / 800.000	26,63
ZEMİN KAT	3	16129	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	453	428 / 800.000	29,53
ZEMİN KAT	4	16130	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	454	976 / 800.000	67,34
ZEMİN KAT	5	16131	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	DÜKKAN	460 -461	618 / 800.000	42,64
1.NORMAL KAT	6	16132	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8941	REZİDANS	9	305 / 800.000	21,04
1.NORMAL KAT	9	16135	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8942	REZİDANS	2	331 / 800.000	22,84
1.NORMAL KAT	10	16136	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8943	REZİDANS	3	305 / 800.000	21,04
1.NORMAL KAT	11	16137	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8944	REZİDANS	4	309 / 800.000	21,32
1.NORMAL KAT	13	16139	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8945	REZİDANS	308	341 / 800.000	23,53
1.NORMAL KAT	14	16140	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8946	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32
1.NORMAL KAT	15	16141	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8947	REZİDANS	309	305 / 800.000	21,04
1.NORMAL KAT	16	16142	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8948	REZİDANS	--	331 / 800.000	22,84
1.NORMAL KAT	17	16143	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8949	REZİDANS	310	327 / 800.000	22,56

1.NORMAL KAT	18	16144	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8950	REZİDANS	311	471 / 800.000	32,49
1.NORMAL KAT	19	16145	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8951	REZİDANS	--	447 / 800.000	30,84
1.NORMAL KAT	20	16146	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	449	475 / 800.000	32,77
2.NORMAL KAT	21	16147	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	20	310 / 800.000	21,39
2.NORMAL KAT	22	16148	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	21	309 / 800.000	21,32
2.NORMAL KAT	23	16149	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	22	305 / 800.000	21,04
2.NORMAL KAT	24	16150	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/ 8956	REZİDANS	23	471 / 800.000	32,49
2.NORMAL KAT	25	16151	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	11	327 / 800.000	22,56
2.NORMAL KAT	26	16152	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	12	331 / 800.000	22,84
2.NORMAL KAT	27	16153	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	13	305 / 800.000	21,04
2.NORMAL KAT	28	16154	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8960	REZİDANS	14	309 / 800.000	21,32
2.NORMAL KAT	30	16156	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	450	341 / 800.000	23,53
2.NORMAL KAT	31	16157	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32
2.NORMAL KAT	32	16158	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	451	305 / 800.000	21,04
2.NORMAL KAT	33	16159	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8964	REZİDANS	--	331 / 800.000	22,84
2.NORMAL KAT	34	16160	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	455	327 / 800.000	22,56
2.NORMAL KAT	35	16161	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	456	471 / 800.000	32,49
2.NORMAL KAT	36	16162	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	447 / 800.000	30,84
2.NORMAL KAT	37	16163	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012 /8968	REZİDANS	457	475 / 800.000	32,77
3.NORMAL KAT	47	16173	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	458	341 / 800.000	23,53
3.NORMAL KAT	48	16174	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32

3.NORMAL KAT	49	16175	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	459	305 / 800.000	21,04
3.NORMAL KAT	50	16176	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	--	331 / 800.000	22,84
3.NORMAL KAT	51	16177	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	6	327 / 800.000	22,56
3.NORMAL KAT	52	16178	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	7	471 / 800.000	32,49
4.NORMAL KAT	64	16190	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8975	REZİDANS	15	341 / 800.000	23,53
4.NORMAL KAT	65	16191	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8976	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32
4.NORMAL KAT	66	16192	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8977	REZİDANS	16	305 / 800.000	21,04
4.NORMAL KAT	67	16193	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8978	REZİDANS	--	331 / 800.000	22,84
4.NORMAL KAT	68	16194	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8979	REZİDANS	17	327 / 800.000	22,56
4.NORMAL KAT	69	16195	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8980	REZİDANS	18	471 / 800.000	32,49
4.NORMAL KAT	70	16196	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8981	REZİDANS	--	447 / 800.000	30,84
4.NORMAL KAT	71	16197	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8982	REZİDANS	19	475 / 800.000	32,77
5.NORMAL KAT	72	16198	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8983	REZİDANS	59	310 / 800.000	21,39
5.NORMAL KAT	73	16199	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8984	REZİDANS	60	309 / 800.000	21,32
5.NORMAL KAT	74	16200	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8985	REZİDANS	61	305 / 800.000	21,04
5.NORMAL KAT	82	16108	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8986	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32
5.NORMAL KAT	83	16109	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8987	REZİDANS	42	305 / 800.000	21,04
5.NORMAL KAT	84	16110	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8988	REZİDANS	--	331 / 800.000	22,84
5.NORMAL KAT	85	16111	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8989	REZİDANS	43	327 / 800.000	22,56
5.NORMAL KAT	86	16112	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8990	REZİDANS	44	471 / 800.000	32,49
5.NORMAL KAT	87	16113	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/8991	REZİDANS	--	447 / 800.000	30,84

6.NORMAL KAT	89	16215	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	72	310 / 800.000	21,39
6.NORMAL KAT	90	16216	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	73	309 / 800.000	21,32
6.NORMAL KAT	94	16220	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	64	331 / 800.000	22,84
6.NORMAL KAT	95	16221	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	65	305 / 800.000	21,04
6.NORMAL KAT	96	16222	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	66	309 / 800.000	21,32
6.NORMAL KAT	97	16223	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	30	341 / 800.000	23,53
6.NORMAL KAT	98	16224	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	67	341 / 800.000	23,53
6.NORMAL KAT	99	16225	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32
6.NORMAL KAT	101	16226	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	--	331 / 800.000	22,84
6.NORMAL KAT	102	16227	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/8941	REZİDANS	69	327 / 800.000	22,56
7.NORMAL KAT	111	16237	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9002	REZİDANS	77	331 / 800.000	22,84
8.NORMAL KAT	131	16257	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9002	REZİDANS	93	341 / 800.000	23,53
16.NORMAL KAT	267	16393	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9003	REZİDANS	--	341 / 800.000	23,53
17.NORMAL KAT	275	16401	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/9004	REZİDANS	5	310 / 800.000	21,39
17.NORMAL KAT	276	16402	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9005	REZİDANS	223	309 / 800.000	21,32
17.NORMAL KAT	284	16410	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9007	REZİDANS	--	341 / 800.000	23,53
17.NORMAL KAT	290	16416	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9008	REZİDANS	222	447 / 800.000	30,84
19.NORMAL KAT	324	16450	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9009	REZİDANS	254	475 / 800.000	32,77
26.NORMAL KAT	435	16561	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/9004	REZİDANS	369	341 / 800.000	23,53
31.NORMAL KAT	500	16626	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9010	REZİDANS	446	310 / 800.000	21,39
31.NORMAL KAT	509	16635	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9011	REZİDANS	444	447 / 800.000	30,84
31.NORMAL KAT	510	16636	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	11.05.2012/9012	REZİDANS	445	475 / 800.000	32,77
TOPLAM								2.333,63

4.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Bağcılar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür (bilgisayar kayıtlarından).

Serhler Bölümü (Müşterek):

- Kira şerhi: Bedaş lehine yıllığı 1 TL'den 99 yıllığına (21.04.2009/10817).
- Kira şerhi: 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetli TEDAŞ lehine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (25.01.2011/20421).

Rehinler Bölümü:

1 nolu b.b.:

- **Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** lehine, 29.03.2010 tarih ve 6076 yevmiye no ile **10.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.

67-111 nolu b.b.:

- **Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** lehine, 29.03.2010 tarih ve 6076 yevmiye no ile **2.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.

5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Semt, Taşocağı Caddesi (Basın Ekspres Yolu) üzerinde yer alan Ağaoğlu My Office 212 projesi bünyesindeki **78 adet bağımsız bölümdür**.

Kuzey cephesinde 212 AVM, batısında Basın Ekspres Yolu, doğusunda Aksa Jeneratör Tesisi bulunan taşınmazlar, İkitelli - Yenibosna aksının en prestijli bölgesinde konumlanmaktadır.

5.2. Bölge Analizi

Eskiden şehrin dışında kalan ve sanayi bölgesi olarak planlanan birçok bölge, şehrin büyümesiyle yerleşim alanlarının içinde kalmış ve arazi fiyatlarının artması bu bölgeleri daha kârlı olan sanayi dışı kullanım alanlarına dönüştürmüştür. İstanbul'da bu sınıfa girecek bölgeler olarak Yenibosna aksının (TEM Otoyolu İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu) yanı sıra Ayazağa Cendere Vadisi ile Merter ve çevresi sayılabilir.

1995 yılında yayınlanan İstanbul Nazım Planı'nda Metropoliten Merkez Alanı olarak belirtilen bölgeler ve metropoliten merkez alan içerisindeki fonksiyonların tanımlanmasında Yenibosna aksı ve uzantısı Prestij Hizmet Alanlarını içine alan bölge olarak öngörülmüş ve plan kararlarında basın - yayın ve yönetim fonksiyonlarının (medya) yerleştiği bu bölge, yönetim fonksiyonlarına dönüşüm potansiyeli taşıması sebebiyle de plan kararlarında Prestij Hizmet Alanı olarak tercih edilmiştir.

Prestij Hizmet Alanları, uluslararası şirketlerin yer alacağı ve kente yapacakları olumsuz baskının minimum düzeyde tutulacağı yeni merkez alanlarıdır.

Başta medya olmak üzere bankacılık, tekstil ve otomotiv sektörlerinin 80'li yılların ikinci yarısından itibaren bölgeye yatırım yapmalarıyla özellikle bağlantı yoluna cepheli bölümlerde hızlı bir yapılaşma yaşanmış ve bölgeye olan talepler gayrimenkul fiyatlarını hızla yukarı çekmiştir. 2000 yılı sonlarına kadar devam eden bu durum 2000'li yılların başında yaşanan ekonomik krizle birlikte tersine bir değişim göstermiş; ancak son yıllarda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artışlar bölgede de etkisini göstermiştir.

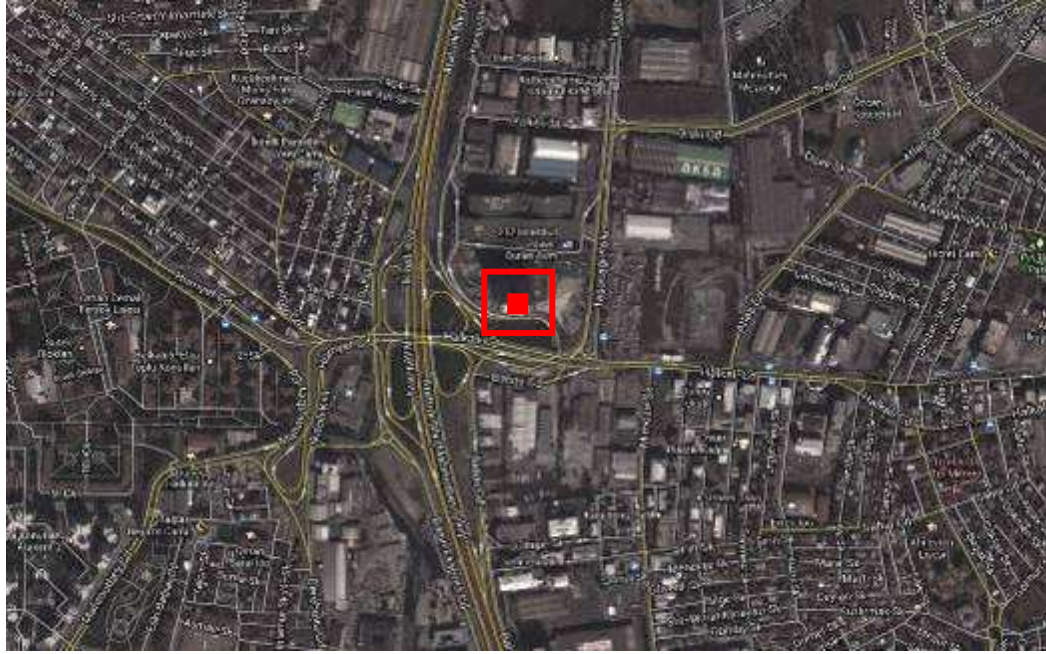
5.3. Ulaşım

Prestij Hizmet Alanlarının gözde bölgeler haline gelmesinde en önemli etkenlerden biri, göreceli olarak trafik sorunu olmaması, havaalanına olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle TEM Otoyolu, Atatürk Havalimanı ve E-5 (D100) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna ve özellikle Güneşli kavşağına yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması), bölgenin eski cazibesini yitirmiş olmasına rağmen rapor konusu taşınmazlara - bu bölge içerisinde de - diğer gayrimenkullere göre önemli avantajlar sağlamaktadır.

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Halkalı Caddesi.....	100 m.
TEM İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu.....	450 m.
TEM Otoyolu.....	2 km.
E-5 (D100) Karayolu.....	6,5 km.
Atatürk Havalimanı.....	7 km.
Yenibosna Metro İstasyonu.....	7,5 km.
Sirkeci - Yeşilköy Sahil yolu.....	9,5 km.
Bakırköy Deniz Otobüsü İskelesi.....	12 km.
Maslak.....	23 km.
Levent.....	25 km.
Zincirlikuyu.....	26 km.
Taksim.....	30 km.



Uydu görüntüsü



Konum krokisi

5.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ve 2012 yıllarında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
YAŞI	: ~1
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 38 (5 bodrum + zemin + 31 normal + tesisat katı)
TOPLAM ALANI (*)	: Brüt 6.156 m ² (**)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Fan coil
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut (6 adet insan, 1 adet yük asansörü)
PARK YERİ	: Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ (*)	: Taşınmazlar "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(*) Rapora konu taşınmazların duvarlar dahil ortak alanlar hariç toplam brüt kullanım alanıdır.

(**) Bağcılar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen 09.04.2012 tarihli mimari proje üzerinde hesaplanmıştır.

7. AÇIKLAMALAR

- Raporu konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 55.193,17 m² yüzölçümlüdür.
- Halihazırda 212AVM ve My Office 212 bloğu tamamlanmıştır. Henüz inşa halindeki C Blok'un ise otel olarak kullanılması planlanmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu B Blok (My Office212) 5 bodrum, zemin, 31 normal ve tesisat katından oluşmaktadır.
- Projeye göre bloğun 5.-2. bodrum katlarında depolar, otopark alanları, teknik hacimler, depolar, toplantı salonu; 1. bodrum katında spor salonu; zemin katında 3 adet rezidans ve 1 adet dükkan; diğer katlarında ise rezidanslar yer almaktadır.
- Bloкта toplam 508 adet rezidans, 1 adet spor salonu ve 1 adet dükkan mevcuttur.
- Halihazırda 1-8. normal katlar arasında ve blok girişine göre sağ cephede konumlu olan bağımsız bölümlerde bölümlendirmeler yapılmış (1+1, 2+1 şeklinde), diğer bağımsız bölümlerde ise oda bölümlendirmesi yapılmamış, tek hacim ofis-mutfak ve banyo-WC olarak düzenlenmiştir.
- Zemin katta yer alan 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler bina holünün bir kısmının da kullanım alanlarına dahil edilmesi suretiyle birleştirilmiş ve natamam şekildedir. İnce imalatların alıcının isteğine göre yapılacağı belirtilmiştir.
- Zemin katta konumlu ve halihazırda satış ofisi olarak kullanılan 5 nolu dükkan incelenen projede yaklaşık brüt 62 m²; mevcutta ise kat bahçesinin dahil edilmesiyle birlikte yaklaşık brüt 162 m² kullanım alanıdır.
- Spor salonunun içerisine girilememiş olup, ilgilisi tarafından ara bölme duvarları ve ince imalat işlerinin yapılmadığı belirtilmiştir. Tarafınızca sunulan yönetim planında 5 nolu bağımsız bölümün bitişiğindeki kat bahçesinin kullanım hakkının 5 nolu bağımsız bölüme, 2. bodrum kattaki toplantı salonlarının kullanım hakkının ise 1 nolu spor salonuna ait olduğu belirtilmektedir. **Değerlemede projedeki kullanım sınırları dikkate alınmıştır.**
- **Ekspertiz çalışması sırasında bazı bağımsız bölümlerin içlerine girilememiş olup, değerlemede tapu müdürlüğünde incelenen mimari proje üzerinden hesaplanan kullanım alanları dikkate alınmıştır.**
- **Tapu Müdürlüğü'ndeki proje üzerinde resmi numaralandırmanın haricinde el ile numarataj oluşturulduğu görülmüştür. Sonradan yapılan bu numaralandırma dikkate alınmamıştır.**
- Rezidansların zeminleri parke, duvarları saten boyalı, tavanları asma tavandır.
- Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları asma tavandır. İçlerinde klozet, lavabo ve kabinli küvet yer almaktadır.
- Mutfak dolap ve tezgahları laminattır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır.
- Taşınmazların kullanım alanları, yönleri ve tipleri değer tablosunda sunulmuştur.

8. İMAR DURUMU

Bahçelievler Belediyesi'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi rapora konu taşınmazların konumlu oldukları parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında **"Prestij+Hizmet"** lejantlı olduğunu belirtmiş olup, yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

E:2 (Otel yapılması durumunda E:2,30)

Taks:0,50 (Zemin kattan itibaren 0,40)

9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında ofis olarak kullanımlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

10. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Tamamlanmış alt yapı,
- TEM ve D100 (E-5) Karayolları arasında konumlanmaları,
- İşyeri olarak kullanımın yoğun olduğu bir bölgede konumlu olmaları,
- Çevrede boş arsaların azlığı,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşaat kalitenin yüksek olması,
- Otopark alanının mevcudiyeti.

11. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

11.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, Yenibosna - Mahmutbey bölgesinde, Basın Ekspres Yolu üzerinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzeri yatırımlardaki pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için satış ofisiyle görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 368 58 16

Taşınmazlar ile aynı blokta, 15. katta konumlu, 81 m² kullanım alanlı, 1+1 rezidans 355.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.383,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 397 78 88

Taşınmazlar ile aynı blokta, 21. katta konumlu, 245 m² kullanım alanlı rezidans 1.225.000,-TL bedelle satılıktır. (5.000,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 397 78 88

Taşınmazlar ile aynı blokta, 10. katta konumlu, 82 m² kullanım alanlı, 1+1 rezidans 365.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.451,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0532 546 05 82

Taşınmazlar ile aynı blokta, 27. katta konumlu, 91 m² kullanım alanlı rezidans 420.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.615,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0532 303 14 16

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 650 m² arsa üzerine inşa edilmiş 3.900 m² kullanım alanlı, 5 katlı bina 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~897,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0532 303 14 16

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 3.000 m² kullanım alanlı, 4 katlı mağaza (bina) 55.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~18-TL/m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0212 415 93 55

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 1.200 m² kullanım alanlı mağaza 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~21/m²)

8-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0212 550 55 15

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 350 m² kullanım alanlı mağaza 9.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~26,-TL/m²)

Yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazların konumları, büyüklükleri, cepheleri ve mimari özellikleri dikkate alınmak suretiyle takdir olunan **arsa payları dahil piyasa değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kat No	Bağ. Böl. No	Yön	Tip	Brüt Kapalı alan (Ortak Alanlar Hariç)	Piyasa Değeri (TL)
1.BODRUM	1	-	-	700 (*)	1.650.000 (*)
ZEMİN KAT	2	G	-	86,00	540.000
ZEMİN KAT	3	G	-	97,00	605.000
ZEMİN KAT	4	G	-	220,00	1.375.000
ZEMİN KAT	5	K	-	62,00 (**)	460.000 (**)
1.NORMAL KAT	6	K	1B	58,00	330.000
1.NORMAL KAT	9	G	1D	63,00	395.000
1.NORMAL KAT	10	G	1B	58,00	365.000
1.NORMAL KAT	11	G	1F	60,00	370.000
1.NORMAL KAT	13	G	1+1C	65,00	400.000
1.NORMAL KAT	14	G	1+1F	62,00	365.000
1.NORMAL KAT	15	G	1+1B	58,00	355.000
1.NORMAL KAT	16	G	1+1D	63,00	395.000
1.NORMAL KAT	17	G	1+1E	63,00	390.000
1.NORMAL KAT	18	K	2+1A	93,00	510.000
1.NORMAL KAT	19	K	2+1B	88,00	480.000
1.NORMAL KAT	20	K	2C	93,00	510.000
2.NORMAL KAT	21	K	1A	60,00	335.000
2.NORMAL KAT	22	K	1F	60,00	335.000
2.NORMAL KAT	23	K	1B	58,00	330.000
2.NORMAL KAT	24	K	2A	90,00	510.000
2.NORMAL KAT	25	G	1E	63,00	390.000
2.NORMAL KAT	26	G	1D	65,00	390.000
2.NORMAL KAT	27	G	1B	58,00	360.000
2.NORMAL KAT	28	G	1F	60,00	365.000
2.NORMAL KAT	30	G	1+1C	65,00	400.000
2.NORMAL KAT	31	G	1+1F	60,00	365.000
2.NORMAL KAT	32	G	1+1B	58,00	355.000
2.NORMAL KAT	33	G	1+1D	63,00	390.000
2.NORMAL KAT	34	G	1+1E	63,00	385.000
2.NORMAL KAT	35	K	2+1A	93,00	510.000
2.NORMAL KAT	36	K	2+1B	88,00	480.000
2.NORMAL KAT	37	K	2+1C	93,00	510.000
3.NORMAL KAT	47	G	1+1C	65,00	400.000
3.NORMAL KAT	48	G	1+1F	60,00	365.000
3.NORMAL KAT	49	G	1+1B	58,00	355.000
3.NORMAL KAT	50	G	1+1D	63,00	390.000
3.NORMAL KAT	51	G	1+1E	63,00	390.000
3.NORMAL KAT	52	K	2+1A	93,00	510.000
4.NORMAL KAT	64	G	1+1C	65,00	400.000
4.NORMAL KAT	65	G	1+1F	60,00	365.000

4.NORMAL KAT	66	G	1+1B	58,00	355.000
4.NORMAL KAT	67	G	1+1D	63,00	395.000
4.NORMAL KAT	68	G	1+1E	63,00	390.000
4.NORMAL KAT	69	K	2+1A	93,00	510.000
4.NORMAL KAT	70	K	2+1B	88,00	480.000
4.NORMAL KAT	71	K	2+1C	93,00	515.000
5.NORMAL KAT	72	K	1A	60,00	335.000
5.NORMAL KAT	73	K	1F	60,00	335.000
5.NORMAL KAT	74	K	1B	58,00	330.000
5.NORMAL KAT	82	G	1+1F	60,00	365.000
5.NORMAL KAT	83	G	1+1B	58,00	355.000
5.NORMAL KAT	84	G	1+1D	63,00	390.000
5.NORMAL KAT	85	G	1+1E	63,00	390.000
5.NORMAL KAT	86	K	2+1A	93,00	510.000
5.NORMAL KAT	87	K	2+1B	88,00	480.000
6.NORMAL KAT	89	K	1A	60,00	335.000
6.NORMAL KAT	90	K	1F	60,00	335.000
6.NORMAL KAT	94	G	1D	63,00	395.000
6.NORMAL KAT	95	G	1B	58,00	365.000
6.NORMAL KAT	96	G	1F	60,00	370.000
6.NORMAL KAT	97	G	1C	65,00	400.000
6.NORMAL KAT	98	G	1+1C	65,00	400.000
6.NORMAL KAT	99	G	1+1F	60,00	365.000
6.NORMAL KAT	101	G	1+1D	63,00	395.000
6.NORMAL KAT	102	G	1+1E	63,00	390.000
7.NORMAL KAT	111	G	1D	63,00	395.000
8.NORMAL KAT	131	G	1C	65,00	405.000
16.NORMAL KAT	267	G	1C	65,00	430.000
17.NORMAL KAT	275	K	1A	60,00	365.000
17.NORMAL KAT	276	K	1F	60,00	365.000
17.NORMAL KAT	284	G	1C	65,00	430.000
17.NORMAL KAT	290	K	2B	88,00	520.000
19.NORMAL KAT	324	K	2C	93,00	555.000
26.NORMAL KAT	435	G	1C	65,00	435.000
31.NORMAL KAT	500	K	1A	60,00	370.000
31.NORMAL KAT	509	K	2B	88,00	535.000
31.NORMAL KAT	510	K	2C	93,00	565.000
				6.156	34.335.000

(*) Tarafınızca sunulan yönetim planında 2. bodrum katta yer alan toplantı salonlarının kullanım hakkının 1 nolu spor salonuna ait olduğu belirtilmektedir. 1 nolu bağımsız bölümün 2. bodrum kattaki alanlar (yaklaşık brüt 840 m²) ile birlikte piyasa değeri 2.500.000,-TL olup bu değer bilgi için verilmiştir.

(**) Tarafınızca sunulan yönetim planında 5 nolu bağımsız bölümün bitişiğinde yer alan kat bahçesinin kullanım alanının bu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmektedir. 5 nolu bağımsız bölümün kat bahçesi (yaklaşık brüt 100 m²) ile birlikte piyasa değeri 1.000.000,-TL olup bu değer bilgi için verilmiştir.

11.2. İkamet Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen **fiktif büyüklüklerdir**.)

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla gerçekleşen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant yansıtılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 760 m² kullanım yüzölçümlü, E:2 imar şartına sahip konut imarlı arsa 2.450.000,-TL bedelle satılıktır. (~3.224,-TL/m²) (Sahibinden:0541 585 47 86)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 112.000 m² kullanım yüzölçümlü, E:2 imar şartına sahip ticari imarlı arsa 246.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~2.196,-USD/m²) (Emlak Ofisi:0212 698 58 48)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede, Halkalı Caddesi üzerinde yer alan 3.328 m² kullanım yüzölçümlü, E:2, Taks:0,50 imar şartlarına sahip ticari imarlı arsa 8.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~2.404,-USD/m²) (Emlak Ofisi:0212 445 19 35)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede, ara sokakta yer alan 291 m² kullanım yüzölçümlü, 190 m² oturma hakkı olan arsa 400.000,-USD bedelle satılıktır. (~1.375,-USD/m²) (Emlak Ofisi:0212 445 19 35)

Bu tespitlerden hareketle rapor konusu taşınmazların arsa payı m² birim değeri için 6.000 TL kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

a) Arsa Payı değeri:

2.333,63 m² x 6.000,-TL/m² $\cong$ **14.000.000,-TL**'dir.

b) İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazların;

Toplam inşaat alanı : 6.156 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri : 2.500,-TL olmak üzere

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 6.156 m² x 2.500,-TL/m²
 $\cong$ **15.390.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların toplam değeri :

14.000.000,-TL + 15.390.000,-TL = **29.390.000,-TL**'dir.

11.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Bölgede ve taşınmazların yer aldığı proje bünyesinde yapılan araştırmalardan hareketle aylık m² birim kira değeri için ortalama 24 TL kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların günümüz ekonomik koşulları itibarıyla oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise % 5 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri toplamı;

$$\begin{aligned}\text{Taşınmazların Değeri} &= \text{Taşınmazların Yıllık Net Geliri} / \text{Direkt Kapitalizasyon Oranı} \\ &= 1.773.000,-\text{TL} (24 \text{ TL/m}^2 \times 12 \text{ ay} \times 6.156 \text{ m}^2) / 0,05 \\ &= \mathbf{35.460.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}\end{aligned}$$

11.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazlarının toplam değeri 34.335.000,-TL olarak belirlenmiştir.

12. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

13. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **78 adet bağımsız bölümün** yerlerinde yapılan incelemelerde ana binanın lokasyonuna, mimari özelliklerine, taşınmazların bina içerisindeki konumlarına, projedeki kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payları dahil toplam değeri için,**

34.335.000,-TL (Otuzdörtmilyonüçyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(34.335.000,-TL \div 2,535 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{13.545.000,-Euro})$

$(34.335.000,-TL \div 1,944 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{17.660.000,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,535 TL; 1,-USD = 1,944 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 40.515.300,-TL'dir.

İşbu rapor, **Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Temmuz 2013

(Ekspertiz tarihi : 04 Haziran 2013)

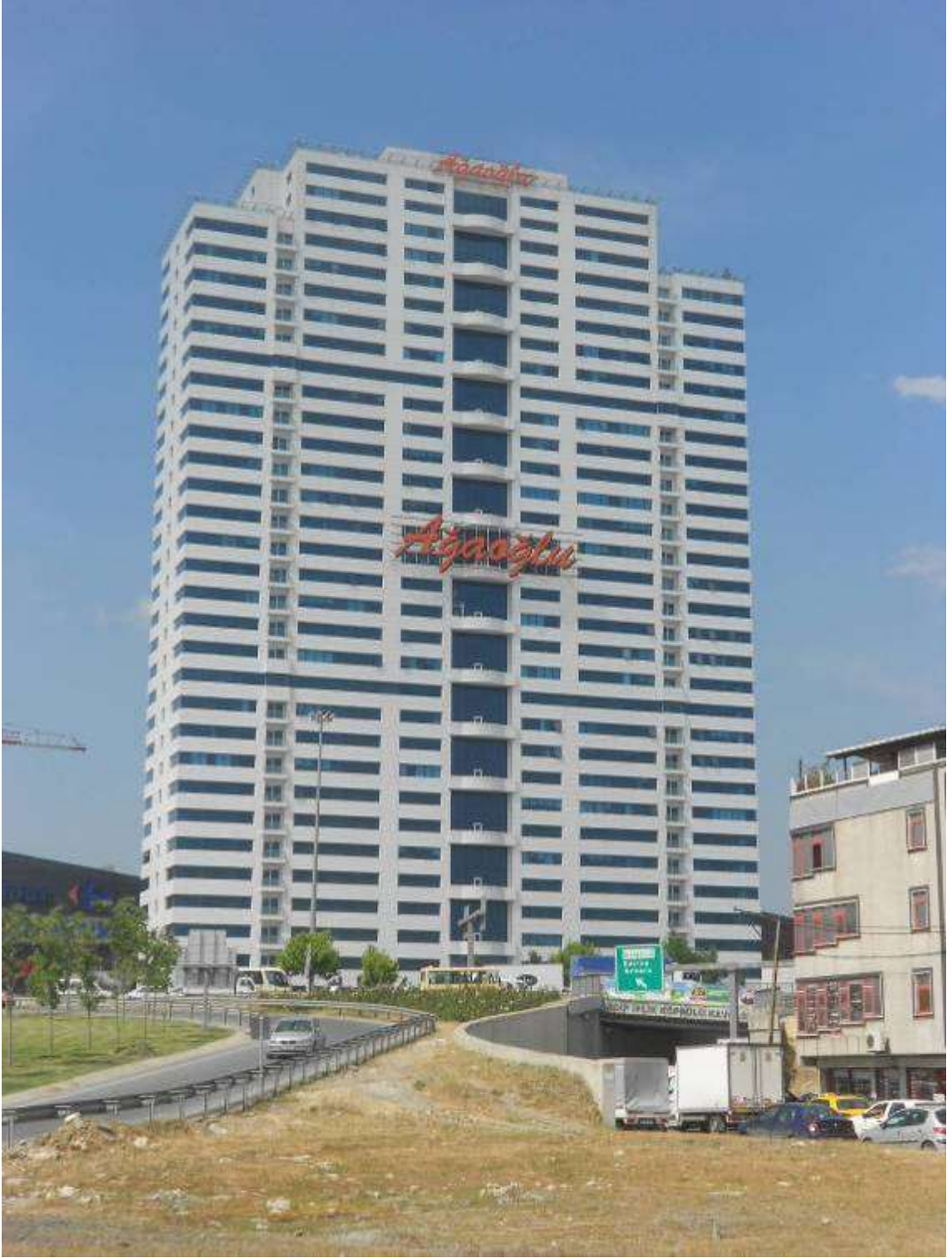
Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki :

- Fotoğraflarlar
- Vaziyet planı ve kesit
- Yapı ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



Taşınmazların yer aldığı bloğun görünümü



Taşınmazların yer aldığı bloğun görünümü