

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:2, 4, 5, 21, 22, 25-27, 30-32, 34-36, 47-52, 94, 98, 99, 101, 435 <u>Bağcılar / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 15 Nisan 2014 tarih ve 437 – 2014/003 no ile
MÜŞTERİ NO	: 437
RAPOR NO	: 2014/1043
EKSPERTİZ TARİHİ	: 16 Nisan 2014
RAPOR TARİHİ	: 22 Nisan 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 25 adet bağımsız bölüm ün 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.....	6
5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	7
5.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2. BÖLGE ANALİZİ.....	7
5.3. ULAŞIM	8
5.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	10
6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
7. AÇIKLAMALAR.....	12
8. İMAR DURUMU	13
9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	13
10. DEĞERLENDİRME	13
11. FİYATLANDIRMA	14
11.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	14
11.2. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	16
11.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	17
11.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	17
12. UZMAN GÖRÜŞÜ.....	17
13. SONUÇ	18

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	: 65.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 51,86
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. BÖLÜM NO	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK	TARİH/ YEVMIYE NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ (DEPO NO)	ARSA PAYI	ARSA MİKTARI (m ²)
ZEMİN KAT	2	163	16128	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	452	386 / 800.000	26,63
ZEMİN KAT	4	163	16130	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	454	976 / 800.000	67,34
ZEMİN KAT	5	163	16131	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	DÜKKAN	460 -461	618 / 800.000	42,64
2.NORMA L KAT	21	163	16147	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	20	310 / 800.000	21,39
2.NORMA L KAT	22	163	16148	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	21	309 / 800.000	21,32
2.NORMA L KAT	25	163	16151	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	11	327 / 800.000	22,56
2.NORMA L KAT	26	163	16152	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	12	331 / 800.000	22,84
2.NORMA L KAT	27	163	16153	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	13	305 / 800.000	21,04
2.NORMA L KAT	30	163	16156	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	450	341 / 800.000	23,53
2.NORMA L KAT	31	163	16157	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32
2.NORMA L KAT	32	163	16158	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	451	305 / 800.000	21,04
2.NORMA L KAT	34	163	16160	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	455	327 / 800.000	22,56

2.NORMA L KAT	35	163	16161	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	456	471 / 800.000	32,49
2.NORMA L KAT	36	163	16162	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	447 / 800.000	30,84
3.NORMA L KAT	47	163	16173	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	458	341 / 800.000	23,53
3.NORMA L KAT	48	163	16174	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32
3.NORMA L KAT	49	163	16175	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	459	305 / 800.000	21,04
3.NORMA L KAT	50	163	16176	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	331 / 800.000	22,84
3.NORMA L KAT	51	163	16177	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	6	327 / 800.000	22,56
3.NORMA L KAT	52	163	16178	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	7	471 / 800.000	32,49
6.NORMA L KAT	94	164	16220	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	64	331 / 800.000	22,84
6.NORMA L KAT	98	164	16224	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	67	341 / 800.000	23,53
6.NORMA L KAT	99	164	16225	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	309 / 800.000	21,32
6.NORMA L KAT	101	164	16226	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 8941	REZİDANS	--	331 / 800.000	22,84
26.NORM AL KAT	435	165	16561	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.05.2012/ 9004	REZİDANS	369	341 / 800.000	23,53

4.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Bağcılar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 06.02.2014 tarihinde tarafınızca alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Serhler Bölümü:

- **Kira serhi:**Bedaş lehine yıllık 1 TL'den 99 yılına (21.04.2009/10817).
- **Kira serhi:** 99 yılına 1 TL'den 99 yıl müddetli Tedaş lehine (25.10.2011/20421).

5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Semtı, Taşocağı Caddesi (Basın Ekspres Yolu) üzerinde yer alan Ağaoğlu My Office 212 projesi bünyesindeki **25 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 Metropolen Merkez Alanı olarak belirtilen bölgeler ve metropolen 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.

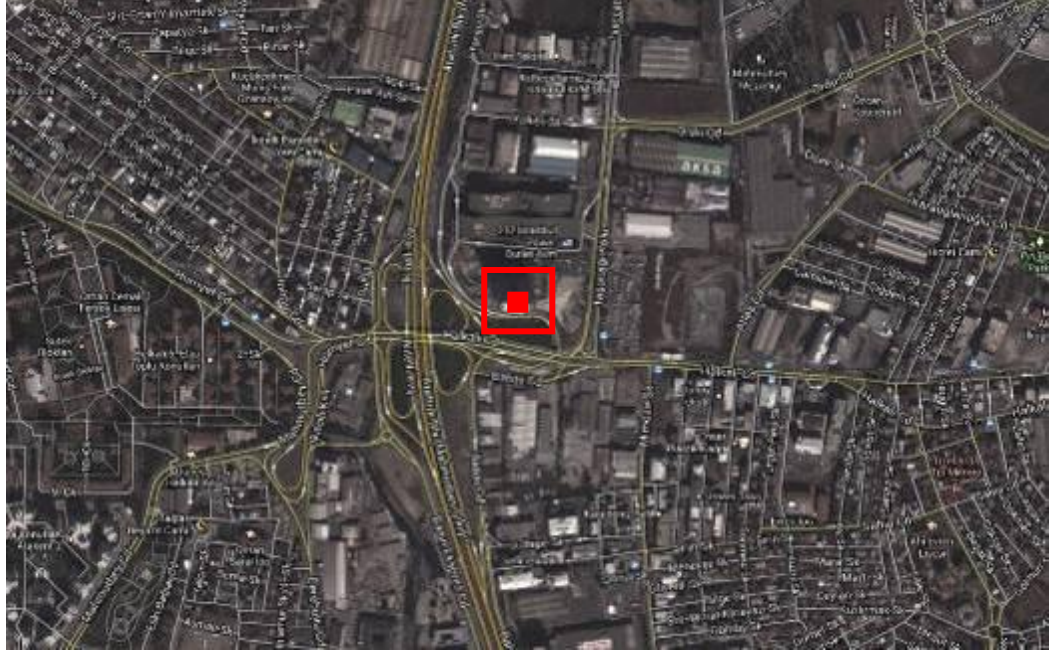
5.3. Ulaşım

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, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
YAŞI	: ~2
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 38 (5 bodrum + zemin + 31 normal + tesisat katı)
TOPLAM ALANI (*)	: Brüt 1.819 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 natamam halindeki C Blok'un ise otel olarak kullanılması planlanmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu B Blok (My Office 212) 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 konumlu 5 nolu dükkan incelenen projede yaklaşık brüt 62 m²; mevcutta ise kat bahçesinin dahil edilmesiyle birlikte yaklaşık brüt 162 m² kullanım alanıdır.
- Tarafınızca sunulan yönetim planında 5 nolu bağımsız bölümün bitişiğindeki kat bahçesinin kullanım hakkının 5 nolu bağımsız bölüme 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 tavanıdır.
- 5 nolu dükkan natamam şekilde olup bu şekilde satışa sunulduğu belirtilmiştir.
- Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları asma tavanıdır. 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

Bağcılar Belediyesi'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi rapora konu taşınmazların konumlu oldukları parselin 15.09.2008 tarihli 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında "**Prestij+Hizmet**" lejantlı olduğunu belirtmiş olup, yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

E:2 (Otel yapılması durumunda E:2,30)

TAKS:0,50 (Zeminden sonra 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 696 01 01

Taşınmazlar ile aynı blokta, 13. katta konumlu, 81 m² kullanım alanlı, 1+1 rezidans 360.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.444,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0531 899 97 96

Taşınmazlar ile aynı blokta, 10. üze katta konumlu, 80 m² kullanım alanlı, 1+1 rezidans 400.000,-TL bedelle satılıktır. (5.000,-TL/m²)

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

Taşınmazlar ile aynı blokta, 2. katta konumlu, 82 m² kullanım alanlı, 1+1 rezidans 373.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.549,-TL/m²)

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

Taşınmazlar ile aynı blokta, 15. katta konumlu, 87 m² kullanım alanlı rezidans 500.000,-TL bedelle satılıktır. (~5.747,-TL/m²)

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

Taşınmazlar ile aynı blokta, 2. katta konumlu, 126 m² kullanım alanlı rezidans 569.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.516,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 483 13 71

Taşınmazlar ile aynı blokta, 26. katta konumlu, 245 m² kullanım alanlı rezidans 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.898,-TL/m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 657 35 35

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 150 m² kullanım alanlı dükkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. (6.000,-TL/m²)

8-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 445 19 35

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 4.200 m² kullanım alanlı 7 katlı işmerkezi 9.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.143,-TL/m²)

9-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 445 19 35

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 1.450 m² kullanım alanlı 5 katlı işmerkezi 3.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~2.069,-USD/m²)

10-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0542 516 21 09

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 3.000 m² kullanım alanlı 4 katlı işmerkezi 4.500.000,-USD bedelle satılıktır. 1.500,-USD/m²)

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

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 3.000 m² kullanım alanlı mağaza/bina 60.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (20,-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)
ZEMİN KAT	2	G	-	86,00	500.000
ZEMİN KAT	4	G	-	220,00	1.250.000
ZEMİN KAT	5	K	-	62,00 (*)	485.000
2.NORMAL KAT	21	K	1A	60,00	340.000
2.NORMAL KAT	22	K	1F	60,00	340.000
2.NORMAL KAT	25	G	1E	63,00	400.000
2.NORMAL KAT	26	G	1D	65,00	400.000
2.NORMAL KAT	27	G	1B	58,00	370.000
2.NORMAL KAT	30	G	1+1C	65,00	410.000
2.NORMAL KAT	31	G	1+1F	60,00	375.000
2.NORMAL KAT	32	G	1+1B	58,00	365.000
2.NORMAL KAT	34	G	1+1E	63,00	395.000
2.NORMAL KAT	35	K	2+1A	93,00	520.000
2.NORMAL KAT	36	K	2+1B	88,00	490.000
3.NORMAL KAT	47	G	1+1C	65,00	405.000
3.NORMAL KAT	48	G	1+1F	60,00	375.000
3.NORMAL KAT	49	G	1+1B	58,00	365.000
3.NORMAL KAT	50	G	1+1D	63,00	400.000
3.NORMAL KAT	51	G	1+1E	63,00	400.000
3.NORMAL KAT	52	K	2+1A	93,00	520.000
6.NORMAL KAT	94	G	1D	63,00	405.000
6.NORMAL KAT	98	G	1+1C	65,00	405.000
6.NORMAL KAT	99	G	1+1F	60,00	375.000
6.NORMAL KAT	101	G	1+1D	63,00	405.000
26.NORMAL KAT	435	G	1C	65,00	440.000
				1.819	11.135.000

(*) 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 2.850 m² yüzölçümlü, E:2,07 imar şartına sahip ticari imarlı arsa 13.450.000,-TL bedelle satılıktır.
(~4.719,-TL/m²) (Emlak Ofisi:0212 634 00 10)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 6.500 m² yüzölçümlü, E:2, Taks:0,50 imar şartına sahip ticari imarlı arsa 26.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(4.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi:0212 550 55 15)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 22.000 m² yüzölçümlü, E:1,75, Taks:0,50 imar şartlarına sahip prestij+hizmet imarlı arsa 55.000.000,-USD bedelle satılıktır. (2.500,-USD/m²) (Emlak Ofisi:0507 447 00 07)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 16.000 m² (imar terki mevcut) yüzölçümlü, E:2, Taks:0,50 imar şartına sahip turizm+hizmet imarlı arsa 30.000.000,-USD bedelle satılıktır. (1.875,-USD/m²)
(Emlak Ofisi:0212 0212 731 28 85)

Bu tesbitlerden hareketle rapor konusu taşınmazların arsa payı m² birim değeri için 6.500 TL kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

a) Arsa Payı değeri:

655,38 m² x 6.500,-TL/m² $\cong$ **4.260.000,-TL**'dir.

b) İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazların;

Toplam inşaat alanı : 1.819 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri : 2.500,-TL olmak üzere

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer

$$= 1.819 \text{ m}^2 \times 2.500,-\text{TL}/\text{m}^2$$

$$\cong \textbf{4.550.000,-TL} \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

Taşınmazların toplam değeri :

$$4.260.000,-\text{TL} + 4.550.000,-\text{TL} = \textbf{8.810.000,-TL'}$$

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 26 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;

$$\begin{aligned}\text{Taşınmazların Değeri} &= \text{Taşınmazların Yıllık Net Geliri} / \text{Direkt Kapitalizasyon Oranı} \\ &= 567.500,-\text{TL} (26 \text{ TL/m}^2 \times 12 \text{ ay} \times 1.819 \text{ m}^2) / 0,05 \\ &= \mathbf{11.350.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}\end{aligned}$$

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 11.135.000,-TL olarak belirlenmiştir.

12. UZMAN GÖRÜŞÜ

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

13. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **25 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,**

11.135.000,-TL (Onbirmilyonyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(11.135.000,-TL ÷ 2,954 TL/Euro (*) $\cong$ **3.769.000,-Euro**)

(11.135.000,-TL ÷ 2,137 TL/USD (*) $\cong$ **5.211.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,954 TL; 1,-USD = 2,137 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 13.139.300,-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. 22 Nisan 2014

(Ekspertiz tarihi : 16 Nisan 2014)

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

2 nolu razidans:



4 nolu razidans:

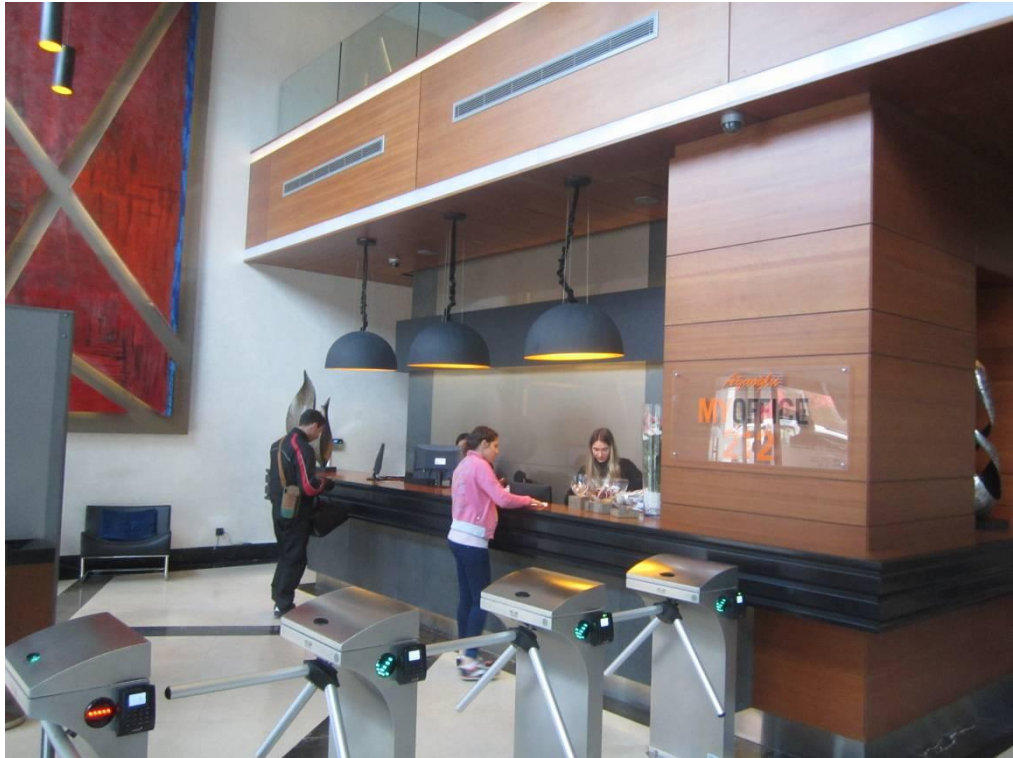


5 nolu dükkan:

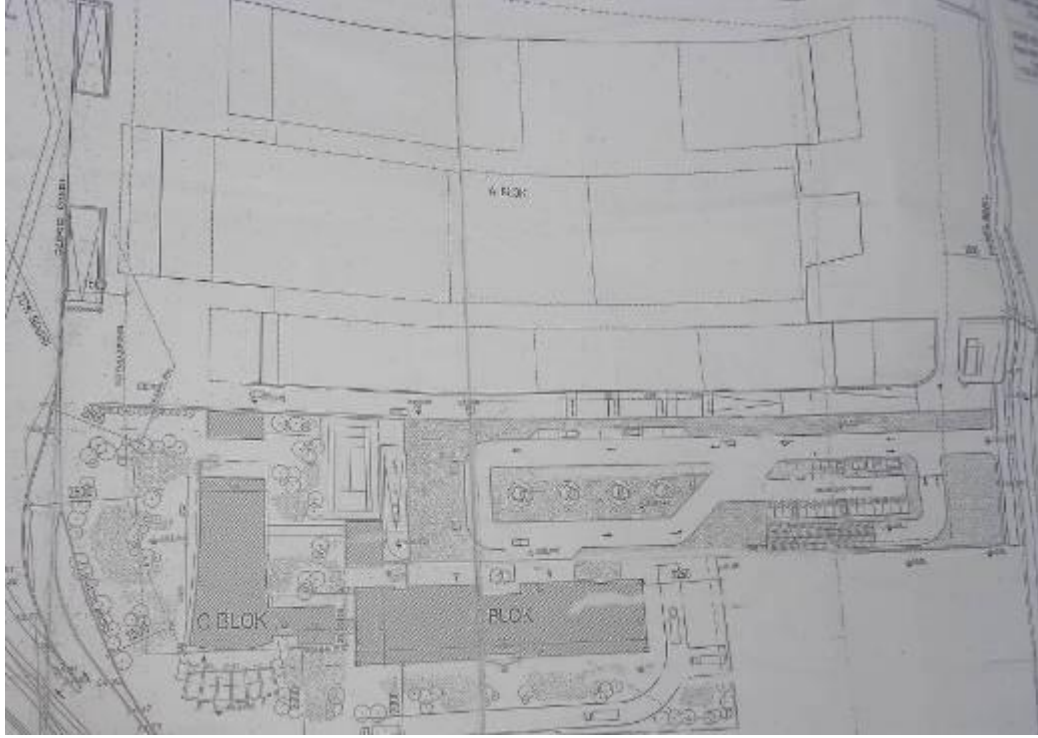


Razidanslar:





Resepsiyon



Vaziyet planı



Kesit

26

27



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **14 Nisan 2003 / 400114**
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Öznur AKTULAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 17.04.1985
Medeni Hali : Bekâr
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **01 Nisan 2011 / 401665**
Mesleği : İşletmeci
Yabancı Dilleri : İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi (İşletme) / 2007

Mesleki Tecrübe

Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul; : Temmuz 2007 – Ocak 2008
Finansal Güvence Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Şubat 2008 - ...
Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN