

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Mahmutbey Mahallesi, Taşocağı Caddesi, 3270 ada, 14 nolu parsel, C Blok Otel Projesi <u>Bağcılar / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 15 Nisan 2014 tarih ve 437 – 2014/003 no ile
MÜŞTERİ NO	: 437
RAPOR NO	: 2014/1044
EKSPERTİZ TARİHİ	: 16 Nisan 2014
RAPOR TARİHİ	: 05 Mayıs 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen otel projesinin 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.....	5
5.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	6
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	6
5.3.	ULAŞIM.....	7
5.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
5.5.	İSTANBUL OTEL PAZARI.....	10
6.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	12
7.	AÇIKLAMALAR.....	13
8.	İMAR DURUMU.....	14
9.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
10.	DEĞERLENDİRME.....	14
11.	FİYATLANDIRMA.....	15
11.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	15
11.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	17
11.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TÖNTEMİ.....	18
11.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	18
12.	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	18
13.	SONUÇ.....	19

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
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

SAHİBİ	: Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri Anonim Şirketi.....7770/13397 hisse Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.....5627/13397 hisse
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 m ²
ARSA PAYI	: 26794/800000
YEVMIYE NO	: 8941
CİLT NO	: KM 168
SAHİFE NO	: 16637
TAPU TARİHİ	: 11.05.2012

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş, 26794/800000 arsa paylı, C Blok, tüm katlar, 1 bağımsız bölüm nolu otel.

(**) Taşınmazın 26794/800000 hissesine düşen arsa miktarı ~ **1.848,56 m²** dir.

4.2. Tapu Takyidatı

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

Serhler Bölümü:

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

Beyanlar Bölümü:

- B Bloкта 2. bodrum, 1. bodrum, zemin katlarda otel odası eklentisi (11.05.2012/8941).

5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Semti, Taşocağı Caddesi (Basın Ekspres Yolu) üzerinde yer alan 3270 ada, 14 nolu parsel C Blok **otel projesidir.**

Kuzey cephesinde 212 AVM, batısında Basın Ekspres Yolu, doğusunda Ağaoğlu My Office 212 projesi bulunan taşınmaz, 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.

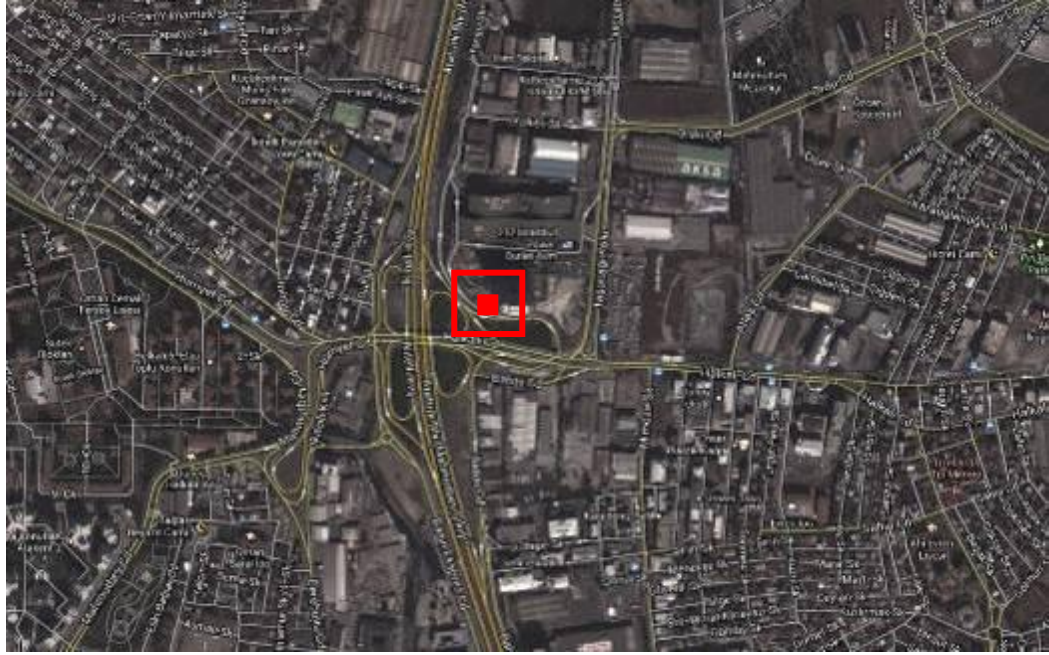
5.3. Ulaşım

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.

5.5. İstanbul Otel Pazarı

İstanbul'un uluslararası iş ortamından ve turizmden aldığı pay her geçen gün artmaktadır. Lütfü Kırdar Kongre Merkezi, İstanbul Kongre Merkezi, İKSV Konferans Merkezi, Haliç Kongre Merkezi, CNR ve Tüyap Fuar ve Kongre Merkezleri başta olmak üzere çeşitli konferans, fuar ve toplantı tesislerinin devreye girmesiyle kentin dünya kongre pazarındaki yeri giderek sağlamlaşmaktadır.

Bu gelişmeler, başta 5 yıldızlı oteller olmak üzere mevcut otellerin, doluluk oranlarında ve satış gelirlerinde iyileşmeler sağlamaktadır.

Otel pazarını, "ticari, toplantı ve turizm amaçlı müşteriler" olarak 3 ana grupta toplamak mümkündür. Müşteri gruplarındaki bu farklılık İstanbul otellerinin programlarına da yansımaktadır.

İstanbul'daki yeni otel yatırımlarının Avrupa yakasında Basın Ekspres Yolu ve çevresinde, Anadolu yakasında ise Pendik ve çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Özellikle Basın Ekspres Yolu ve çevresindeki tekstil fabrikalarının arazileri üzerinde yeni alışveriş merkezi, ofis ve otel projeleri gündeme gelmektedir. Bunun dışında E-5 Çobançeşme-Ataköy mevkiindeki yeni imar planları da bu bölgedeki fonksiyon olarak otel gelişimini desteklemekte, öte yandan alınmış işletme belgeleri (projelendirilmiş oteller) açısından bakıldığında İstanbul'un Anadolu yakasının halen potansiyel barındırdığı görülmektedir. Bu nedenle Anadolu yakası otel projeleri açısından son dönemde oldukça rağbet gören bir bölge haline gelmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre İstanbul'daki mevcut konaklama tesisleri ile yatırım belgesi almış olan inşa halindeki konaklama tesislerine ilişkin veriler ise şöyledir.

KONAKLAMA TESİSLERİ

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI “İŞLETME BELGELİ”

YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak Sy.
Özel Tesis	89	9	3287	355	9064	719	9783
Butik Otel	10	2	576	39	1168	82	1250
Beş Yıldızlı Otel	48	13	13418	3065	27507	6120	33627
Dört Yıldızlı Otel	88	8	10227	715	20427	1409	21836
Üç Yıldızlı Otel	87	13	5134	693	10008	1326	11334
İki Yıldızlı Otel	41	5	1353	170	2587	342	2929
Tek Yıldızlı Otel	7	1	309	19	587	38	625
Apart Otel	2	1	49	36	128	72	200
Golf Tesisleri	1	-	340	-	990	-	990
Pansiyon	3	1	26	9	52	18	70
Motel	1	-	32	-	64	-	64
Hostel	1	-	123	-	166	-	166
	378	53	34874	5101	72748	10126	82874

Yukarıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan “İşletme Belgeli” konaklama tesisleri yer almaktadır. Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan tesislerin tamamının yatak kapasitesi toplamı **82.874**’tür. İstanbul’da ayrıca Belediye belgeli konaklama tesisleri de bulunmaktadır. Bunların toplam yatak kapasitesi tahmini 70.000 civarındadır.

Buna göre **İstanbul’daki konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi 150.000 yatağın üzerindedir.**

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI “YATIRIM BELGELİ”

YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	13	1	317	183	517	501	1018
Butik Otel	8	1	312	15	566	30	596
Beş Yıldızlı Otel	40	13	10058	2998	21665	6578	27835
Dört Yıldızlı Otel	46	11	6032	1544	11712	3160	14872
Üç Yıldızlı Otel	26	3	1676	229	3347	450	3797
İki Yıldızlı Otel	2	1	52	11	90	22	112
Tek Yıldızlı Otel	2	1	20	16	40	32	72
Apart Otel	1	-	345	-	1058	-	1058
Hostel	1	-	30	-	60	-	60
	139	31	18842	4996	39055	10365	49420

Yukarıdaki tabloda ise Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan yatırım belgesi almış olan tesislerin sayıları görülmektedir. İstanbul’da inşası devam eden toplam **49.420** yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır.

6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
YAŞI	: ~ 1 (Natamam)
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
KAT ADEDİ	: 9 (2 bodrum + zemin + 5 normal + çatı kat) (*)
TOPLAM ALANI	: Brüt 14.042 m² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut (**)
HİDROFOR	: Mevcut (**)
JENERATÖR	: Mevcut (**)
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut (**)
ISITMA SİSTEMİ	: -
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut (**)
PARK YERİ	: Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ (*)	: Taşınmaz "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(*) Bağcılar Belediyesi dijital arşivde incelenen 14.03.2012 tarih ve 4300 sayılı yapı ruhsatından alınmıştır .

(**) Bu özellikler proje tamamlandığında mevcut olacaktır.

7. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parsel 55.193,17 m² yüzölçümlüdür.
- Parsel üzerinde 3 adet blok mevcut olup A Blok 212 İstanbul AVM, B Blok My Office 212 olarak kullanılmaktadır.
- Rapora konu C Blok'un ise 4 yıldızlı otel olarak düzenlenmesi planlanmaktadır.
- Blok henüz natamam durumda olup kaba inşaatı bitmiş, ince imalat işlerine henüz başlanmamıştır. **İlgili bloğun bu şekilde satışa sunulacağını belirtmiş olup değerlemede eksik imalatlar da göz önünde bulundurulmuştur.**
- Bloğun bazı kısımlarının içerisine girilememiş, tüm tespitler Bağcılar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas mimari proje ve Bağcılar Belediyesi dijital arşivde incelenen 14.03.2012 tarih ve 4300 nolu yapı ruhsatı üzerinden yapılmıştır.
- Otel projesi yapı ruhsatına göre **14.042 m²** (5.109 m² otel ve misafir evi; 8.933 m² ortak alan) kullanım alanıdır.
- İncelenen projeye göre 2 bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katlıdır.
- Yine projeye göre bloğun;
 - 2. bodrum katında.....teknik odalar, depolar, personel bölümleri ve kazan dairesi;
 - 1. bodrum katında.....ortak alanlar, fuaye ve teknik mahal;
 - zemin katında.....resepsiyon, kat bahçeleri, WC'ler ve teknik mahaller;
 - 1. normal katında 19 adet oda, 2. normal katında 17 adet oda, 3. normal katında 19 adet oda, 4. normal katında 17 adet oda, 5. normal katında ise 15 adet oda bulunmaktadır.
- Normal katlarda teknik mahaller mevcuttur. Çatı teras çatı olarak belirtilmiş olup yerinde kapalı kullanım alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- C Blok'ta toplam 87 adet oda mevcuttur. Ayrıca B Blok'un 2. bodrum, 1. bodrum ve zemin katlarının bir kısmı C Blok'un eklentisi olarak görünmekte olup bu alanda da 36 adet oda (2. bodrum:11 oda, 1. bodrum:15 oda, zemin:10 oda) mevcuttur.
- B Blok eklentisiyle birlikte projede toplam **123 adet oda** yer almaktadır.

8. İMAR DURUMU

Bağcılar Belediyesi'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 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

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında otel veya ofis binası olarak kullanılmasının en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

10. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

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

11. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- İndirgenmiş nakit akımları yöntemi

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 avm, otel, plaza ve rezidansların satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir.

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 864 41 55

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 4.489,03 m² arsa üzerine inşa edilmiş, 22.000 m² kapalı kullanım alanına sahip 18 katlı, 253 odalı, 650 yataklı 5 yıldızlı otel (Quantum Otel) 45.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~2.045,-USD/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 466 00 45

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 10.600 m² kullanım alanlı 10 katlı, 147 oda kapasiteli, otele uygun bina 13.500.000,-USD bedelle satılıktır. (1.274,-USD/m²)

3-Emsal: SAHİBİNDEN SATILIK – 0532 607 56 24

Basın ekspres yolu üzerinde konumlu, 25 oda, 60 yatak kapasiteli otel 5.500.000,-USD bedelle satılıktır. (220,-USD/oda)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 696 01 01

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle konu otel projesinin konumu, ruhsata esas kullanım alanı, mimari özellikleri ve halihazır durumu dikkate alınmak suretiyle takdir olunan **arsa payı dahil piyasa değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	KULLANIM ALANI (m ²)	YUV. DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS İNŞAİ DEĞERİ (TL)
2.625	14.042	36.860.000 (*)	10.000.000

(*) Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin taşınmazdaki hissesinin (% 42) değeri ise yaklaşık 15.480.000,-TL'dir.

11.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazın 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.

- Taşınmaz 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)
- Taşınmaz 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)
- Taşınmaz 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)
- Taşınmaz 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 taşınmazın arsa payı m² birim değeri için 6.500 TL kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

a) Arsa Payı değeri:

1.848,56 m² x 7.500,-TL/m² $\cong$ **13.865.000,-TL**'dir.

b) İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazın;

Toplam inşaat alanı : 14.042 m²'dir.

Satışa esas ortalama m² birim değeri : 1.050,-TL olmak üzere

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

$$= 14.042 \text{ m}^2 \times 1.050,-\text{TL/m}^2$$

$$\cong \textbf{14.745.000,-TL} \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

Taşınmazların toplam değeri :

13.865.000,-TL + 14.745.000,-TL = **28.610.000,-TL**'dir.

11.3. İndirgenmiş nakit akımları yöntemi

Bu yöntemde, işletme değerinin işletmenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esası kabul edilmiş ve on yıllık bir dönemin projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin; sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve tesisin bugünkü işletme hakkı devir değeri hesaplanmıştır. Bu değer, projenin mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değerini ifade etmektedir.

Ancak binanın henüz kaba inşaat halinde olması, bu haliyle satışının planlanmasının ve kullanım amacının otel ya da iş merkezi olarak değişebilir olmasının yanı sıra inşai ve mimari tamamlanma standartlarının ve buna bağlı olarak gelirlerinin sağlıklı şekilde tahmin edilemeyeceği kanaatiyle bu yöntem uygulanmamıştır.

11.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki 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 taşınmazın değeri 36.860.000,-TL olarak belirlenmiştir. (Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin taşınmazdaki hissesinin (% 42) değeri ise yaklaşık 15.480.000,-TL'dir.)

12. UZMAN GÖRÜŞÜ

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

13. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **otel projesinin** yerinde yapılan incelemelerinde taşınmazın lokasyonuna, mimari özelliklerine, yapı ruhsatına esas kullanım alanına, inşai kalitesine, mimari özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payı dahil,**

A. Toplam Değeri için,

36.860.000,-TL (Otuzaltımilyonsekiyüzaltmışbin Türk Lirası)

$(36.860.000,-TL \div 2,925 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{12.602.000,-Euro})$

$(36.860.000,-TL \div 2,111 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{17.461.000,-USD})$

B. Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin taşınmazdaki hissesinin (% 42) değeri için ise,

15.480.000,-TL (Onbeşmilyondört yüzseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(15.480.000,-TL \div 2,925 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{5.292.000,-Euro})$

$(15.480.000,-TL \div 2,111 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{7.333.000,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,925 TL; 1,-USD = 2,111 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil toplam değeri 43.494.800,-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. 05 Mayıs 2014

(Ekspertiz tarihi : 16 Nisan 2014)

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

Eki :

- Fotoğraflarlar
- Vaziyet planı
- Kat planları
- Yapı ruhsatı
- 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)



2014/1044



Otel projesinin görünümü



Otel projesinin görünümü



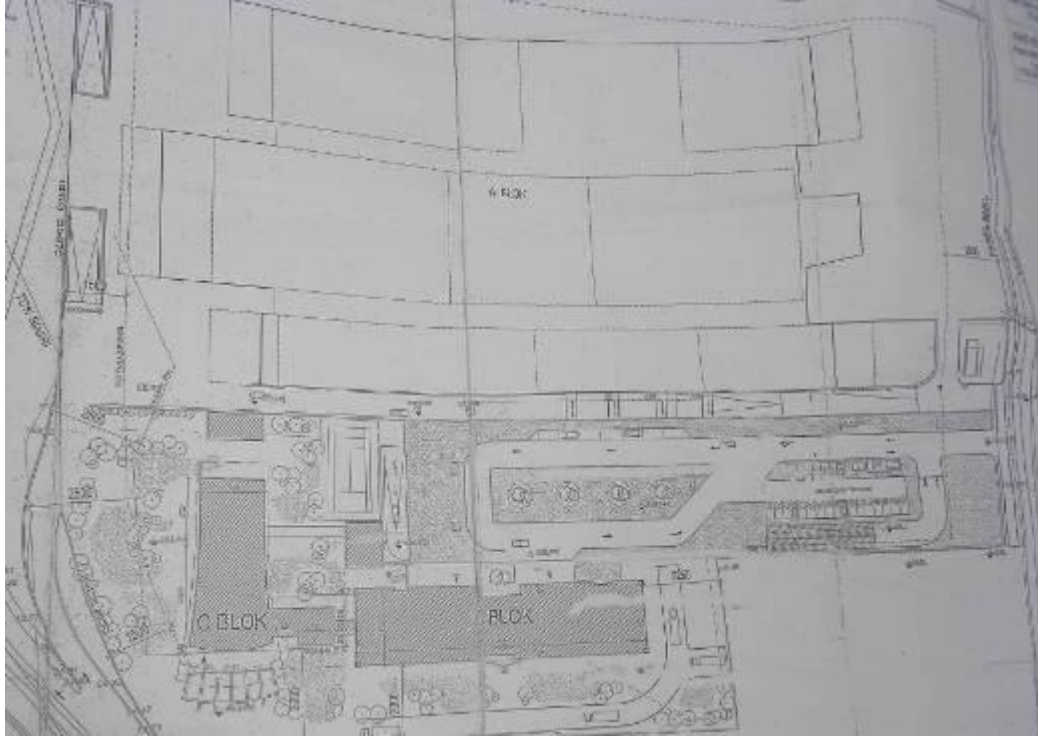
Otel projesinin görünümü







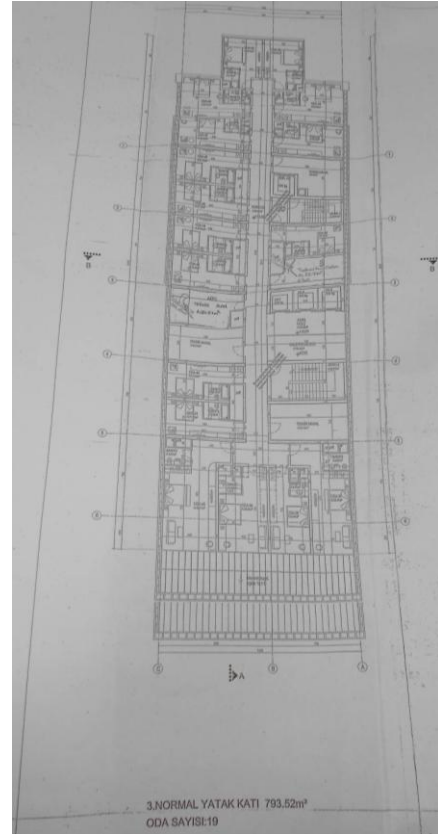
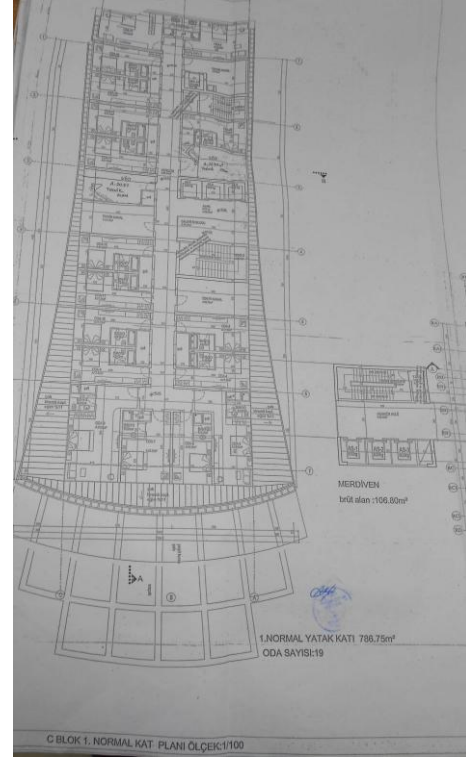


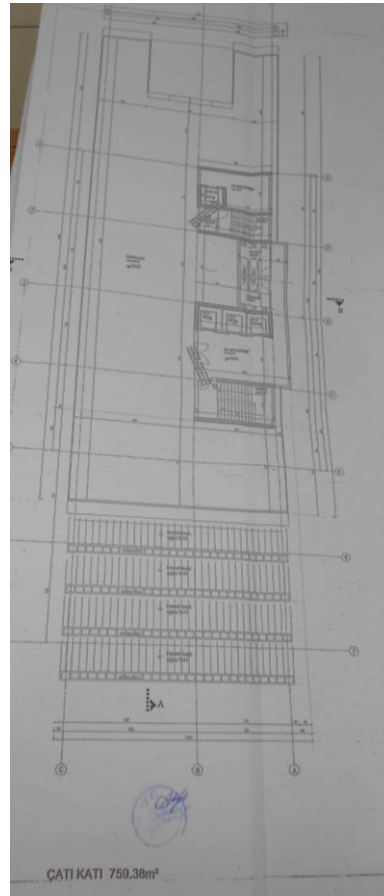
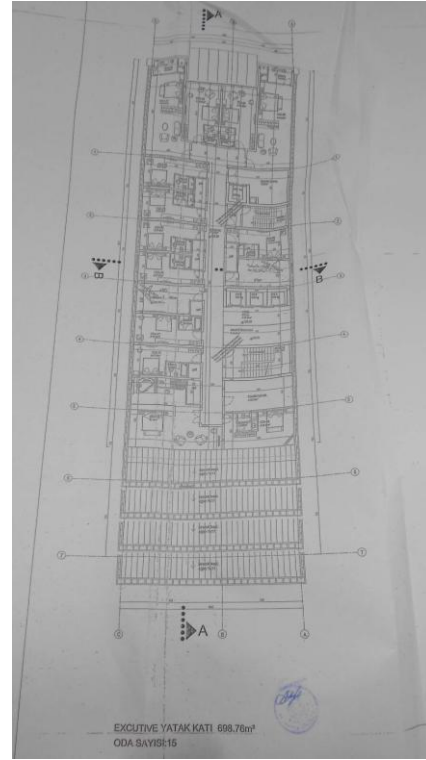
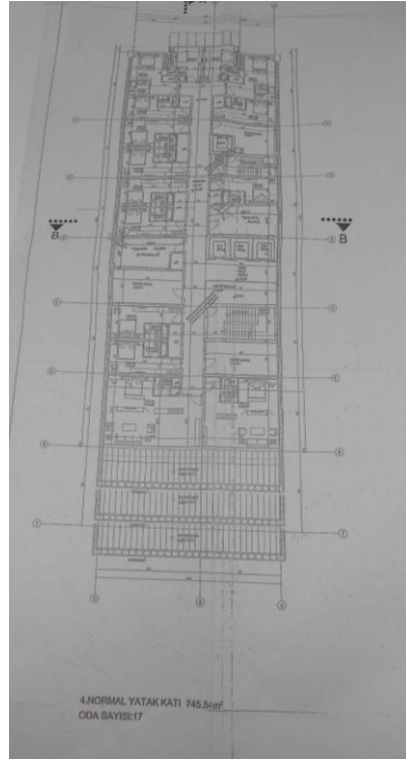


Vaziyet planı

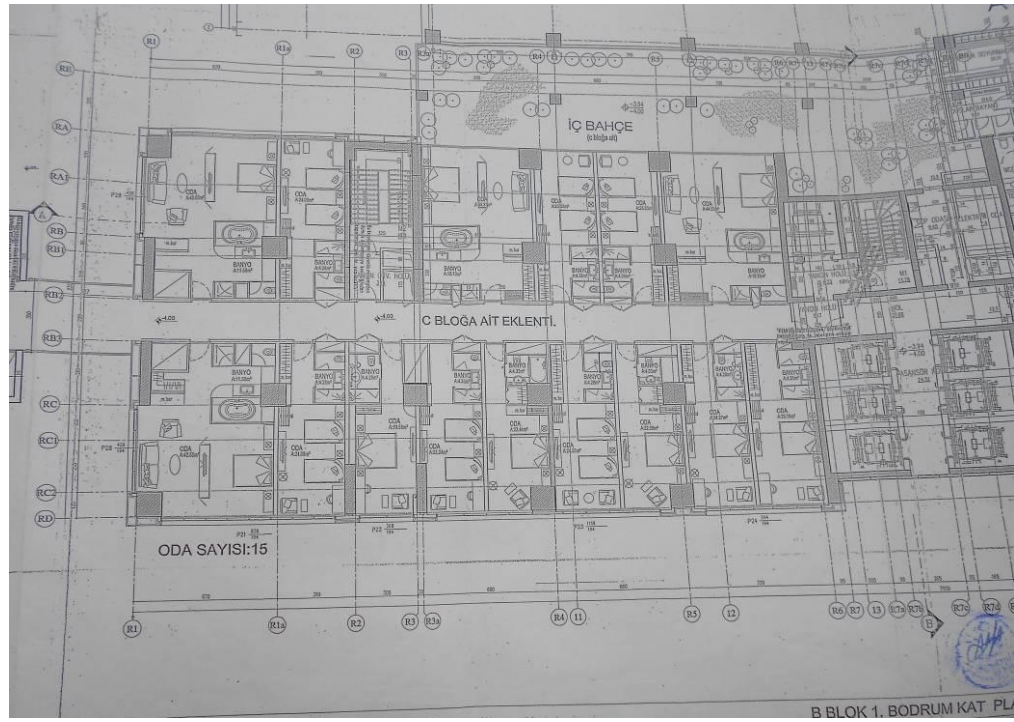
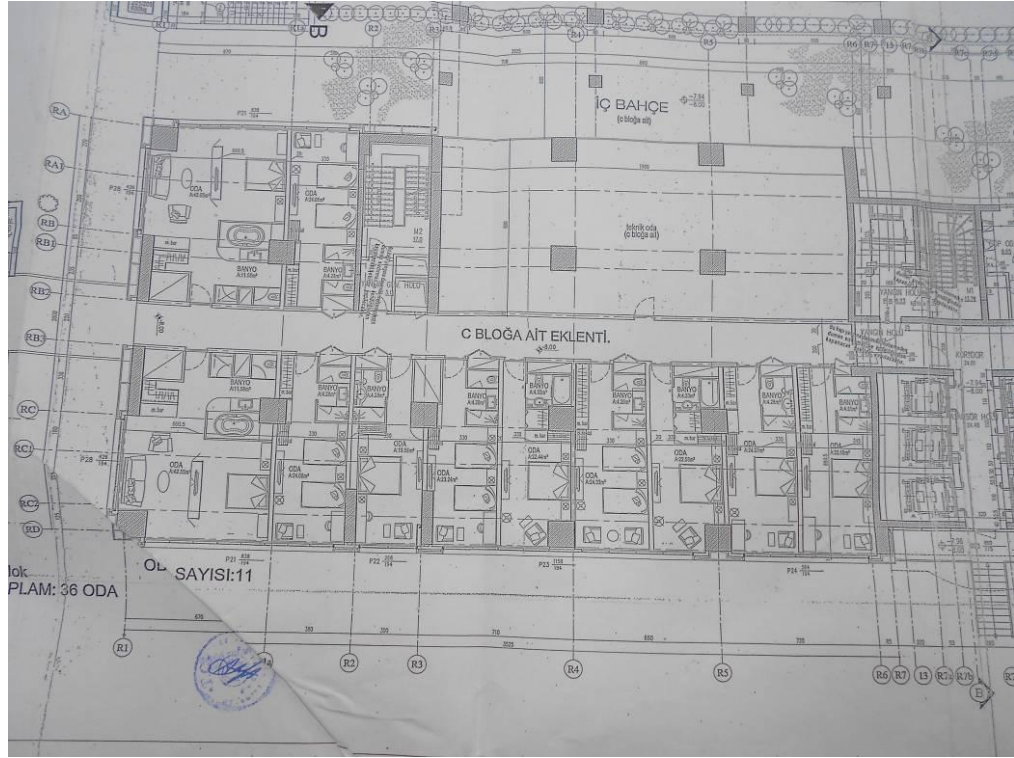
C Blok kat planları:







B Blok kat planları (C blok eklentileri):





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