



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

KOCAELİ

ÇAYIROVA-ŞEKERPINAR

420 ADA

26 NO.LU PARSEL

2013_300_006_REVİZYON

"OPERASYON MERKEZİ"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ VE KONUMU	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
6.10.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	22
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	22
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
8.	SONUÇ	23
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	23
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	23
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	23
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	23

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 - LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	PROJE. Portföyde "PROJE" olarak yer almalıdır.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 Ada 26 no.lu parsel-Operasyon Merkezi Projesi
MEVCUT KULLANIMI	:	420 ada 26 no.lu parsel boş durumda olup, parsel üzerinde 2 blok inşa edilmesi planlanmaktadır. Bloklardan 1 tanesi için ruhsat alınmış olup, bu blok "Operasyon Merkezi" olarak planlanmaktadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu parsel 13/12/2012 tarih ve 669 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret lejantında yer almakta olup ayrık nizam, KAKS: 0.80 ön bahçe mesafesi 10m, yan bahçe mesafesi 10m yapılaşma şartlarına sahiptir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği 1/5000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı 07/03/2013 tarih 2699 sayılı yazı ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesine onay için sunulmuştur.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi
TESPİT EDİLEN ARSA DEĞERİ	:	KDV hariç, 14.850.000-TL olarak takdir edilmiştir.
RUHSATI ALINMIŞ OLAN-OPERASYON MERKEZİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KİRA BEDELİ-AYLIK	:	355.135 TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ** : 15.09.2014
Sermaye Piyasası Kurulunun, 03.09.2014 tarih, 12233903-340.99-827 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup, değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.
- RAPORUN TARİHİ** : 10.10.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_006
- DEĞERLEME TARİHİ** : 04.10.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 09.09.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_300_006
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.08.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VII No:53 Tebliğinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Raporda detayları verilen gayrimenkulün, piyasa rayiç değeri ve arsa üzerinde, ruhsatı alınmış "OPERASYON MERKEZİ" olarak planlanan bloğun tamamlanması durumundaki kira değerinin tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **NAZEN TÖMEN**
SPK Lisans No: 400645
Değerleme Uzmanı-Yük. Mimar
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : İş bu Rapora konu olan gayrimenkulün değerlemesi daha önceki tarihlerde tarafımızca yapılmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4 Tepeüstü/ÜMRANIYE/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
MÜŞTERİ ADRESİ	: Şerifali Çiftliği., Tatlısu Mah. Ertuğrul Gazi Sok., No:1, Yukarı Dudullu / Ümraniye/ İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Raporda detayları verilen gayrimenkulün, mevcut imar koşullarına göre piyasa rayiç değeri ve arsa üzerinde, ruhsatı alınmış operasyon merkezi olarak planlanan bloğun tamamlanması durumundaki kira değerinin tespiti. Müşteri tarafından, "Operasyon Merkezi" için öngörülen bütçe bedeline göre inşa edilecek özellikli yapının kira bedelinin tespit edilmesi talep edilmektedir.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KOCAELİ İLİ

Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 İlçesi, 1' i büyükşehir, 12'si İlçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km²' ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir.

Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan ilimiz, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK - Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE - Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayii'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir.

Kocaeli, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, Doğal Limanı (İzmit Körfezi), Orman varlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşımında sağladığı ciddi avantajlar nedeniyle bütün dönemlerde önemli bir cazibe merkezi olmuştur.

Kocaeli İli, "Sanayi Kenti" ve "Bilim Kenti" olma vizyonu yanında "Kartepe Dağ Turizm Merkezi Projesi"nin tamamlanmasıyla "Turizm Kenti" olma vizyonuna da sahiptir

Kocaeli, 2001 yılında sağlamış olduğu 9.1 Milyar TL' lik GSYİH' sı ve Türkiye GSYİH' sı içindeki % 5.1' lik payı ile 4. sırada, kişi başına GSYİH bakımından ise iller arasında 1. gelişme hızı bakımından da % 61.7' lik gelişme hızı ile iller arasında yine 1. sırada yer almaktadır.

Coğrafi Durum



Kocaeli'nin doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Yalova illeri, İzmit Körfezi, Marmara Denizi, kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir. İlimizin yüzölçümü 3.418 km²'dir.

Sakarya Irmağının batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölünün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası' dır. Bir penneplen olan Kocaeli Yarımadasının il sınırları içinde kalan bölümü dalgalı düzlüklerden oluşur.

İlimizde İklim Yapısı, Körfez kıyıları ile Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Bu özelliğiyle Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Özel Konumu nedeniyle Kocaeli'nin Karadeniz' e bakan kıyıları ile İzmit Körfezine bakan kıyıların iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Samanlı dağlarının Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Kocaeli'nin bitki örtüsü, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla

kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur. Bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane, meşe de karışır. Samanlı dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.

Maden varlığı bakımından İlimizde, bakır, kurşun, çinko, barit, civa, çimento hammaddeleri, dolomit, kuvarsit ve mermer gibi maden yatakları bulunmaktadır.

Kocaeli'nin Başkent Ankara' ya olan uzaklığı 342 km, İstanbul İli' ne olan uzaklığı ise 111 km' dir. Türkiye'nin en doğusu olan Iğdır İli'ne (Dilucu Sınır Kapısı) uzaklığı 1.404 km, en batısı Edirne İli'ne ise (Kapıkule Sınır Kapısı) olan uzaklığı 341 km' dir.

ÇAYIROVA İLÇESİ

5747 No.lu ve 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Kanun ile Çayırova (Güzeltepe) Belediyesi, Şekerpınar Belediyesi, Çayırova Mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, halen Kocaeli'nin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda, kuzeyinde ve güneyinde Gebze, batısında İstanbul Tuzla İlçesi ile sınır olan Çayırova 28.918 km² alan ve 72.764 nüfusa sahiptir.

Çayırova, konum itibariyle adeta bir cazibe merkezi olmuş ve aldığı yoğun göç nedeniyle nüfus hızla artmış ve halen artmaya devam etmektedir. Bölge halkının önemli geçim kaynakları olarak sanayi işçiliği, ticaret ve tarımı gösterebiliriz. Türkiye'nin en önemli sanayi kuruluşlarını da bünyesinde bulunduran ilçe de sanayi yatırımlar halen büyük bir hızla devam etmekte olup, bu da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Otomotiv, gıda, plastik, çelik, elektrik, deri, kimya, elektronik, kauçuk ve daha birçok alanda ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 - 2010 -2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

GSYH ve Sektörel Büyüme Hızları:

2013 yılının birinci çeyreğinde GSYH, piyasa beklentilerinin üzerinde yüzde 3 oranında artış kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde ekonomik aktivitede beklentinin üzerinde canlanma kaydedilmiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYH, 2013 yılının birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,6 oranında artış göstermiştir. Yılın birinci çeyreğinde katma değer tarım sektöründe yüzde 3,6 oranında artmış, büyümeye katkısı 0,2 puan olmuştur. Birinci çeyrekte sanayide katma değer yüzde 2,2 oranında artmış büyümeye katkısı 0,6 puan olmuştur. İmalat sanayii katma değerindeki artış ise yüzde 2,8'dir. Birinci çeyrekte aylık sanayi üretim endeksindeki ortalama artış ise yüzde 1,3'dür. Aynı dönemde ara mallarının üretimi yüzde 4,3, yatırım mallarının üretimi ise ortalama yüzde 0,9 oranında artmıştır. Aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı da ortalama olarak yüzde 72,4 olmuş, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,2 puan gerilemiştir. Elektrik üretimi ise birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında azalma göstermiştir. Aynı dönemde otomobil üretimi yüzde 7,8 azalmış, beyaz eşya üretimi yüzde 3,1 oranında artmıştır. Yurtiçi talepteki canlanma hizmetler sektörüne yansımıştır. Hizmetler sektöründe birinci çeyrekte ekonomik aktivitede beklendiği şekilde canlanma kaydedilmiştir. Bu gelişmede, özellikle inşaat ve mali aracı kuruluşlardaki katma değer artışı dikkat çekicidir. Katma değer, inşaatta yüzde 5,9, mali

HALK GYO-ÇAYIROVA-ŞEKERPİNAR-ARSA-"OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

aracı kuruluşlarda yüzde 6,5, oteller ve lokantalarda yüzde 13,7, toptan ve perakende ticaretle yüzde 2,9, ulaştırma-haberleşmede yüzde 1,5, gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetlerinde yüzde 5,7, oranında artış kaydetmiştir. Buna göre hizmetlerde katma değer yüzde 3,9 artış kaydetmiş, büyümeye katkısı 2,6 puan olmuştur.

Birinci çeyrekte vergi-sübvansiyonlarda artış yüzde 1,5 olarak gerçekleşmiş, büyümeye katkısı yüzde 0,1 puan olmuştur.

2013 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatörü yüzde 6,3 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde ortalama olarak TÜFE yüzde 7,21, ÜFE yüzde 2,01 oranında artış kaydetmiştir.

Cari İşlemler Hesabı (Haziran 2013)

•2013 yılının ilk dört ayında ödemeler dengesinde gösterildiği şekliyle, dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 10,1 oranında artarak 24,3 milyar dolar olmuştur. Aynı dönemde, hizmet gelirleri yüzde 19,9 oranında artarak 11,1 milyar dolar olarak gerçekleşmiş, gelir dengesindeki açık 2,7 milyar dolar olmuştur. Bu çerçevede 2013 yılının ilk dört ayında cari açık, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 17,2 oranında artarak 24,3 milyar dolar olmuştur.

Kapasite Kullanım Oranı:

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)

	Yıllar	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAVIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,9	77,3	80,3	80,5	80,8	81,7	82,0	79,6	80,8	81,6	80,8	79,2
	2008	77,9	78,0	76,9	78,6	79,2	80,3	79,8	80,0	77,3	75,8	71,8	64,9
	2009	61,6	60,9	58,7	59,7	64,0	67,5	67,9	68,9	68,0	68,2	69,8	67,7
	2010	68,6	67,8	67,3	72,7	73,3	73,3	74,4	73,0	73,5	75,3	75,9	75,6
	2011	74,6	73,0	73,2	74,9	75,2	76,7	75,4	76,1	76,2	77,0	76,9	75,5
	2012	74,7	72,9	73,1	74,7	74,7	74,6	74,8	74,3	74,0	74,9	74,0	73,6
	2013	72,4	72,2	72,7	73,6	74,8	75,3						
KKO - MA	2007	78,5	78,9	81,9	81,6	81,2	80,7	80,8	78,3	80,3	80,3	80,0	79,3
	2008	78,7	79,4	79,4	79,5	79,1	79,4	78,7	78,9	76,4	74,5	71,1	65,8
	2009	63,1	62,3	61,2	60,2	63,5	66,2	66,4	67,4	67,4	67,2	69,2	68,5
	2010	70,0	69,5	69,8	73,2	73,2	72,7	73,7	72,0	72,7	74,0	75,0	75,6
	2011	75,5	74,4	75,0	75,4	75,3	76,3	74,9	75,2	75,5	76,0	76,2	75,6
	2012	75,5	74,4	74,5	75,2	74,6	74,2	74,3	73,8	73,5	74,2	73,2	73,6
	2013	73,1	73,3	74,0	74,3	74,6	74,8						

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

FED Açıklaması ve Gezi Eylemlerinin Ekonomiye Etkileri:

Fed Başkanı Bernanke'nin 22 Mayıs'ta tahvil alımlarını Eylül ayından itibaren kısmayı planladıklarını açıklamasıyla Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişme yolundaki ekonomilerden kaynak çıkışı yaşandı.

Dolardaki ani iniş çıkışlar Merkez Bankası'nın uzun bir aradan sonra döviz satışı yapması, Turizm sektöründeki iptaller, Kapalıçarşı'daki kayıplar ve borsadaki düşüşler ekonomiye önemli kayıplar yaşatmıştır.

Yapı İzin İstatistikleri, I. Dönem 2013

2013 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %17,4, yüzölçümü %2,2, değeri %1,2, daire sayısı %9,3 oranında arttı.

2013 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 31.995.430 m² iken; bunun 18.436.845 m²'si (%57,6) konut, 8 736 141 m²'si (%27,3) konut dışı ve 4 822 444 m²'si (%15,1) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
	Bina Sayısı	22 995	19 587	16 860	17,4
Yüzölçümü (m²)	31 995 430	31 304 118	21 085 361	2,2	48,5
Değer (TL)	21 765 348 578	21 509 397 704	12 924 461 382	1,2	66,4
Daire Sayısı	158 466	144 972	110 526	9,3	31,2

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010-2011 yılı itibarıyla ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi içerisinde TEM Otoyolu'nun batısında, Şekerpınar Mahallesi içerisinde, Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde yer almaktadır. Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden Şekerpınar'la Akse Mahallesi arasında bağlantı sağlanmakta olup Tem Otoyolu'na paralel olarak konumlu ve bölgenin ulaşım açısından işlek caddelerindedir. Taşınmazların konumlu bulunduğu bölge sanayi tipi yapıların ağırlıklı olduğu bir bölge olup güneybatı yönünde konut yapılaşmaları ağırlıklıdır. Bölgede boş parseller ağırlıklı olmakla birlikte gelişim imar planları kapsamında sanayi ağırlıklı olacağı öngörülmektedir. Yapı Kredi Bankası ve Akbank'a ait, Bilgi İşlem /Veri Bankası/Çağrı Merkezleri gibi operasyon merkezleri taşınmazın yakınlarında yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşabilmek için Rahmi Dibek Caddesi üzerinde batı yönünde ilerlerken Yapı Kredi Bilgi İşlem merkezi tarafında kalan kuzeybatı istikametinde Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden gidilirken 1500 m ileride sağ cephede konumlanmaktadır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI			
Çayırova Belediyesi	3.000 m	Yapı Kredi Bilgi İşlem Merkezi	1400 m
Tem Otoyoluna	500 m	Marmara Denizi	6.900 m
D-100 karayoluna	5.000 m	Sabiha Gökçen Havaalanı	10.000 m



5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 26 numaralı parseldir.

- 15.652,00 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Mevcut durumda taşınmaz Şekerpınar bağlantısının sağlandığı Fevzi Çakmak Caddesi'ne cepheli durumdadır. Taşınmazın Fevzi Çakmak Caddesi'ne cephesi yaklaşık 146 m ve derinlikleri yaklaşık 128 m'dir.
- Değerleme konusu parsel 13/12/2012 tarih ve 669 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret lejantında yer almakta olup ayrıık nizam, kaks: 0.80 ön bahçe mesafesi 10m, yan bahçe mesafesi 10m yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Çayırova belediyesinde yapılan incelemeye göre, parsel üzerinde A ve B bloktan oluşan bir proje düşünülmekte olduğu vaziyet planından anlaşılmaktadır. A bloğa ilişkin mimari proje onaylanmış ve ruhsat alınmış durumdadır. B blok için ise henüz herhangi bir proje ve ruhsat yoktur.
- A bloğun, yüksek donanıma sahip bir bina olması ve bir "operasyon merkezi", olarak kullanılması planlanmaktadır.
- Taşınmazın fiziksel incelemesinin yapıldığı tarih itibariyle, arazi üzerinde hafriyat çalışmaları henüz yeni başlamış olup, işin başındadır.
- Parsel doğu yönünde hafif eğimli bir topografya sahiptirler.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, 29.08.2013 tarihinde alınmış bir yapı ruhsatı mevcut olup A Bloğun yapımı için temel açılma aşamasındadır. Taşınmaz altyapı hizmetlerinden istifade edebileceği bir noktada konumludur. B-blok için henüz ruhsat alınmamıştır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz 26 no.lu parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın üzerinde 3 katlı, 9.131 m² inşaat alanına sahip olacak bloğun inşaatı için temel açılmaya başlanmıştır. Taşınmaz üzerine yapılacak olan binanın alt yapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebileceği bir noktada konumludur.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz henüz arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Ruhsata göre; taşınmaz üzerinde, geliştirilmekte olan A blokta, Çerçeveli Sistem, tuğla dolgulu inşaat modeli kullanılacak olup, ısıtma sistemi doğalgaz kombi olup, şehir suyu elektriği, jeneratör, temiz su, pis su, kanalizasyon, açık otopark, sığınak gibi donanımlar planlanmaktadır. "Operasyon Merkezi" olarak planlanan yapıda birçok yüksek teknolojiye dayalı altyapı donanımları düşünülmektedir.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: ÇAYIROVA
MAHALLESİ	: ŞEKERPİNAR
KÖYÜ	:
SOKAĞI	:
MEVKİİ	:
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G22B19A1B
ADA NO	: 420
PARSEL NO	: 26
YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	: 15.652,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 6174
CİLT NO	: 41
SAHİFE NO	: 3988
EDİNİM TARİHİ	: 11.09.2012
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (HİSSESİ : TAM)

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

09.09.2013 tarihinde saat 10:45 itibariyle Çayırova Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, şerh, beyan kaydına rastlanmamıştır.

Taşınmazın, devir ve temlik ile ilgili herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmaz 1/5000 Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 01/03/2013 tarih ve 2013/18 sayılı meclis kararı ile değerlendirilmiş olup onayı için Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir.

Değerleme konusu parsel 13/12/2012 tarih ve 669 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret lejantında yer almakta olup ayrık nizam, kaks: 0.80 ön bahçe mesafesi 10m, yan bahçe mesafesi 10m yapılaşma şartlarına sahiptir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu 26 no.lu parsel için imar işlem dosyası incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yapıya ait 29.08.2013 tarih ve 521 sayılı onaylı yeni yapı ruhsatı alınmış olduğu görülmüştür. Taşınmazın dosyasında 19.07.2013 tarih ve 2013/521 sayılı onaylı mimari projesi görülmüştür.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Değerleme konusu taşınmazlardan 26 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın imar işlem dosyasında herhangi bir zabıt görülmemiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

29.08.2013 tarihli ve 52 sayılı yapı ruhsatından edinilen bilgiye göre, yapı denetim firması;
PETEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.,
Ömer Ağa Mah., Bilgusu Cad., ABM İş Merkezi, No:41, Kat :7, İzmit / Kocaeli
Tel: 0262 322 17 10, 0262 322 15 10, Tepecik Vergi dairesi, 7290498209

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazın tamamı Mustafa Erenül adına kayıtlı iken 11.09.2012 tarihinde Halk GYO adına satışından tescil edildi.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgileri)	: Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmaz 1/5000 Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 01/03/2013 tarih ve 2013/18sayılı meclis kararı ile değerlendirilmiş olup onayı için Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Değerleme konusu parsel 13/12/2012 tarih ve 669 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret lejantında yer almakta olup ayrıık nizam, Kaks: 0.80 ön bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafesi 10m yapılaşma şartlarına sahiptir. Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu 26 no.lu parsel için imar işlem dosyası incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yapıya ait 29.08.2013 tarih ve 521 sayılı onaylı yeni yapı ruhsatı alınmış olduğu görülmüştür. Taşınmazın dosyasında 19.07.2013 tarih ve 2013/521 sayılı onaylı mimari projesi görülmüştür. Kocaeli Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü (Harita Planlama Servisinden) alınan 10.09.2013 tarihli yazılı belge ektedir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerlemesi yapılan gayrimenkule/ projeye ilişkin bilgiler raporun 5,2 bölümünde anlatılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsınır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

İş bu rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların değerlendirme işlemini etkileyen olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- B- Blok için henüz ruhsat alınmamış olması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların cadde üzerinde yer almaları
- TEM Otoyoluna yakın bir konumda bulunması,
- İmar uygulaması görmüş net parsel olması.
- Planlanan "Operasyon Merkezi" nin çok nitelikli bir yapı olması

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme konusu olan 26 numaralı parsel ile ilgili olarak satış değeri ve projenin tamamlanmış olması durumundaki kira değeri tespiti yapılacaktır.

Satış Değeri Tespitine İlişkin:

Değerlemesi yapılan 26 parsel, üzerinde 2 blok planlanmış olup mevcut durumda sadece tek bir blok için ruhsat alınmıştır. Taşınmazın mevcut inşaat seviyesindeki değeri, inşaat sürecinin henüz çok başında olunması nedeniyle (temel hafriyatı yeni başlamış), yapılandırmaların kattığı herhangi bir eklenebilir maliyet oluşmadığından, boş arsa değerine eşit bir değer olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple rapor içerisinde arsanın boş olarak değeri tespit edilerek taşınmazın mevcut inşaat seviyesine göre değeri, tek olarak verilmiştir. Taşınmaz bitmiş olması durumunda değeri ise, arsa+bina maliyetleri toplamından oluşmaktadır. Ancak, taşınmazın üzerinde geliştirme potansiyeli olan B bloğun henüz hiçbir çalışması yapılmadığından ortaya nasıl bir bina çıkacağı bilinmediğinden taşınmazın bitmiş hali, ile değeri hesaplanmamıştır.

Parselin, boş arsa değeri tespiti için, Emsal Karşılaştırma ve Arsa Artık yöntemleri kullanılmıştır.

Kira Değeri Tespitine İlişkin

Taşınmazın tamamlanması durumundaki kira bedeli tespit edilirken, taşınmaz üzerinde planlanan A ve B bloklardan sadece A bloğa ilişkin bilgiye sahip olunulduğundan sadece bu blok için kira değeri tespiti yapılmıştır. Kira değeri tespiti yapılırken Gelir Yöntemi kullanılarak "direkt kapitalizasyon uygulanmıştır. Kapitalizasyon oranı olarak bölgedeki oranlar kullanılmıştır. Bölgede,planlanan operasyon merkezi kiralamalarına ilişkin emsaller olmadığından tek yöntem kullanılarak kira değeri sadece "gelir yöntemi" çerçevesinde verilmiştir.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal ve piyasa araştırması aşağıdaki gibidir.

KİRALIK İŞYERİ							
Emlakçı Bilgileri	Konumu	Özellikleri	Alanı (m ²)	Kira Değeri TL/ay	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Açıklama	
Tasmahal Gayrimenkul 0 (532) 138 28 71	Şekerpınar		2350	21000	8,94	Ofis olarak kullanıma uygun, plaza şeklinde inşa edilmiş, 2350 m ² kapalı alanı bulunan iskanlı işyeri -	
CENTURY 21 BURADA GAYRİMENKUL 0 (533) 211 58 90	Şekerpınar		15.562	170000	10,92	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi Halk Gyo nun arsası üzerinde yapılacak olan plaza şeklindeki bir yapının 5-6 \$/m ² birim fiyatla rahatlıkla kiralanabileceğini belirtmiştir.	
Defa Gayrimenkul 0533 601 01 31	Şekerpınar		23.500	275.000	11,70	Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, 23.500 m ² alan büyüklüğündeki depo 135.000 \$/ay bedelle kiralıktır. (5.74 \$/m ²)	
Güvercinoğlu Emlak 0 532 261 95 45	Şekerpınar		2.000	20.000	10,00	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 2000 m ² alana sahip kiralık depo 10.000 \$/m ² bedelle kiralıktır. (5\$/m ²)	
SATILIK İŞYERİ							
Emlakçı Bilgileri	Konumu	Özellikleri	Alanı (m ²)	Satılık Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Açıklama	
REALTY WORLD İMZA GAYRİMENKUL 0 (532) 232 39 67	Şekerpınar	Sanayi, E :0,60, Hmax : 15,50	2.400	5.600.000	2.333	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan fabrika 2.750.000\$ bedelle satılıktır. Taşınmazın ayrıca 2600 m ² de açık alanı bulunmaktadır.	
Evar Gayrimenkul 0 (532) 417 48 18	Akse	Sanayi, E :0,60, Hmax : 15,50	6.000	12.200.000	2.033	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, Namet'in karşısında konumlu işyeri 6.000.000\$ bedelle satılıktır.	
Evar Gayrimenkul 0 (532) 417 48 19	Akse	3500 m ² (kapalı alan)+ 5500m ² (açık alan)	3.500	7.600.000	2.171	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan E:0.6, hmax 15.50 m olan arsa satılıktır.	
SATILIK ARSA							
Emlakçı Bilgileri	Konumu	İmar Durumu	Yapılaşma Şartı	Alanı (m ²)	Satış Değeri	Birim m ² değeri	Açıklama
YENİKENT EMLAK 0532 422 44 21	Akse	Sanayi	E:0,60, hmax:15,50m	4.940	3.900.000	789	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan E:0.6, hmax 15.50 m olan arsa satılıktır.
GOLD ESTATE 0532 578 44 92	Akse	Sanayi	E:0,60, hmax:15,50m	3.800	3.500.000	921	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan E:0.6, hmax 15.50 m olan arsa satılıktır.
GÜVERCİNOĞLU EMLAK 0262 658 84 94	Akse	Sanayi	E:0,60, hmax:15,50m	3.800	3.000.000	789	E:0.6, hmax 15.50 sanayi imarlı olup pazarlık payı mevcuttur.
MUTLUKENT EMLAK- 0543 957 30 58	Akse	Sanayi	E:0,60, hmax:15,50m	1.490	1.100.000	738	2077 ada 6 parsel konumlu arsa satılık olup pazarlık payı mevcuttur.
Forever Gayrimenkul Danışmanlık ve Ekspertiz Hiz. 0 (544) 598 33 90	Şekerpınar	Sanayi	E:0,60, hmax:15,50m	8.640	6.500.000	752	Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumlu olduğu söylenen arsa yaklaşık bir ay önce satılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal gayrimenkuller ve piyasa araştırmaları dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların boş arsa değeri 950,00 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Emsaller aynı bölgede olup E:0,60 iken, değerlemesi yapılan taşınmazın yapılaşma hakkı E=0,80 olduğundan, imar hakkından kaynaklı yaklaşık %30 daha yüksek değere sahip olarak değerlendirilmiştir.

ALAN	BİRİM SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ (TL)
(M ²)	(TL/M ²)	(KDV HARİÇ)
15.652	950 TL	14.869.400 TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz, gelinen inşaat seviyesi itibariyle henüz inşaatın çok başlarında olunması sebebiyle, katkısının ihmal edilebilir küçüklükte olduğu düşünülmüş, mevcut hali ile değer, boş arsa değeri kadar olabileceği düşünülmüştür.

Ruhsatı alınmış olan, "Operasyon Merkezi" olarak planlanan A blok için, üstün teknolojik özelliklerde, donanıma ve altyapıya sahip bir bina inşaatı gerekmektedir. Bu ileri teknoloji gerektiren donanımların maliyetlerini tahmin etmek, benzerleri çok sayıda ve piyasaya açık veriler olmadığından, oldukça zorlayıcı olduğundan, Halk GYO A.Ş. tarafından, hesaplanarak, eklerde BEYAN olarak belirtilen maliyet öngörülerini kabul edilerek hareket edilmiştir. BEYAN, raporun ekler bölümünde verilmektedir. EK 3.

Taşınmazın tamamlanmış hali için, değer tespiti, B blokta ne yapılacağı henüz belli olmadığından, hesaplanamamaktadır.

Sadece A bloğun tamamlanmış haline ilişkin değer (sadece kira değeri tespitinde kullanılabilir olacaktır) maliyet yaklaşımı, tahminen tespit edilebilmektedir. Bu yöntemde Değer= Arsa+maliyet, formülü ile elde edilmektedir.

Mimari projede, operasyon merkezi binasının yapılacağı bina arsası ile diğer bina için yapılacak arsa alanı ayrıştırılarak, A blok payına düşen arsa miktarı hesaplanmıştır, böylece, A blok, diğer potansiyel B bloktan bağımsız hale getirilmeye çalışılmıştır. Operasyon merkezi binasının inşa edildiği bölüm için belirlenen/ayrılabilen arsa alan yaklaşık 7.612 m² olarak hesaplanmıştır. Kalan 8.040 m² alana sahip arsa ile ilgili henüz, ruhsat alınmamış olduğundan, bu kısım dikkate alınmamıştır.

Halk GYO A.Ş.'nin, beyanı doğrultusunda, 9.131 m² alana sahip Operasyon Merkezi için öngörülen maliyet bedeli 49.000.000 TL'dir. Bu öngörülen maliyet ile operasyon merkezi binası için ayrılan arsa bölümünün değeri toplanarak, taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri maliyet yöntemine göre tahminen belirlenmektedir. Bu değer, 26 numaralı parselin değerini yansıtmamaktadır. Sadece, kira tespitine, bir altlık oluşturmak amacını taşımaktadır.

Maliyet Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer (Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan "Operasyon Merkezinin " Tamamlanması Durumundaki Değer)			
TANIM	ALAN (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
"Operasyon Merkezinin " Olarak Planlanan Alana Düşen Arsa Alanının Değeri	7.612	949	7.221.965 TL
Yapı Değeri (Operasyon Merk.- A BLOK)	9.131	5.366	49.000.000 TL
Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan A blok, "Operasyon Merkezinin " Kısımının Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri			56.221.965 TL

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemesi yapılan 26 numaralı parselin boş arsa değerini tespit ederken, kullanılan ikinci yöntem olan Arsa Artık Yöntemi, Gelir Yöntemi altında incelenmiştir.

Bu yöntem çerçevesinde, taşınmazın güncel imar durumu ve bölgedeki genel yapılaşma dikkate alınmak suretiyle, planlanan yapıdan bağımsız şekilde arsa değeri tespit edilmiştir. Planlanan yapı çok özellikli ve yüksek maliyetlere sahip olması planlandığından, taşınmazın arsa fiyatını belirlemede, çevre yapılaşması ve imar durumu çerçevesinde değer tespitinin yapılmasının, piyasa değerini daha doğru yansıtacağı düşünüldüğü için bu yöntem kullanılmıştır.

Parsel üzerinde mevcut imar durumuna göre toplam inşaat alanının 18.782 m² olacağı varsayılmıştır. E:0,80 yapılaşma hakkına göre, bina oturma alanının %40 olacağı ve emsal harici %40 inşaat alanı ile birlikte bu alanın sağlanacağı varsayılmaktadır.

Binanın inşa edilebilmesi için gerekli olan birim maliyeti, 2013 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın belirlemiş olduğu 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri esas alınarak 730 TL/m² (ruhsattaki yapı sınıfı esas alınmıştır) olarak ele alınmıştır.

Girişimci kar oranı %15-35 aralığında olup, taşınmazın bulunduğu bölge için, toplam değer üzerinden, %20 uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın tamamlanması durumundaki yapı birim satış değerinin 1.900 TL olacağı piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda öngörülmüştür. Raporun 6.5 Piyasa Araştırması bölümünde (s.17) yer alan tabloda, "Satılık İşyerleri" emsalleri mevcuttur. Emsallerin, birim satış değerlerinin 2.171-2.033-2.333 TL/m² aralığında yer aldığı ve ortalamasının 2.179 TL/m² olduğu görülmektedir. Bunlar istenen değerler olup, pazarlık payları %10-15 civarındadır. Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde, imar koşulları çerçevesinde bir proje geliştirilmesi durumunda, inşaatın tamamlanmış olması durumunda, birim satış değerinin kapalı alan üzerinden, pazarlık payları dikkate alınarak, 1.900 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Bu varsayımlar çerçevesinde Arsa Artık Yöntemine göre arsa birim değeri 948 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Arsa Artık Yöntemi İle Sonuç Değer Hesaplama (Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle)	
Ada/Parsel	420/26
Arsa alanı	15.652,00
Kaks	0,80
Emsale dahil alan	12.521,60
Bodrum kat	6.260,80
Toplam inşaat alanı	18.782,40
Bina tamamlanması durumundaki birim satış değeri	1.900
Taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri	35.686.560
İnşaat Maliyeti	730
Yapı İnşaat Maliyeti	13.711.152
Girişimci Karı (%15-35 arası)	7.137.312
Toplam İnşaat Maliyeti (Yapı +Geliştirme)	20.848.464
Arsa Değeri (Gelir-Toplam Maliyet)	14.838.096
Arsa Birim Değeri	948

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın tamamlanması durumundaki kira bedeli tespit edilirken, taşınmaz üzerinde planlanan A ve B bloklardan sadece A bloğa ilişkin bilgiye sahip olunulduğundan sadece bu blok için kira değeri tespiti yapılmıştır.

İnşa edilmesi planlanan operasyon merkezinin bölgedeki yapılara göre çok daha yüksek maliyet ile inşa edilecek olmasından dolayı, bölgedeki sanayi tipi yapılara göre daha yüksek kiradan kiralanabilir özellikte olacağı düşünülmektedir. Operasyon merkezi kiralalarına emsal olabilecek bir bilgi, piyasada bulunamamıştır.

Kira değeri tespiti yapılırken Gelir Yöntemi kullanılarak "direkt kapitalizasyon uygulanmıştır. Kapitalizasyon oranı olarak bölgedeki oranlar kullanılmıştır. Bölgede,planlanan operasyon merkezi kiralamalarına ilişkin emsaller olmadığından tek yöntem kullanılarak kira değeri verilmiştir.

Direkt kapitalizasyon yönteminde: Değer = Gelir x Kapitalizasyon oranı formülü kullanılmaktadır.

Bu doğrultuda, kira tespiti yapılabilen A blok için değer, maliyet yaklaşımı ile tahminen tespit edilebilmektedir. Bu yöntemde Değer= Arsa+maliyet, formülü ile elde edilmektedir.

Halk GYO A.Ş.'nin, beyanı doğrultusunda, 9.131 m² alana sahip Operasyon Merkezi için öngörülen maliyet bedeli 49.000.000 TL'dir. Bu öngörülen maliyet ile operasyon merkezi binası için ayrılan arsa bölümünün değeri toplanarak, taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri maliyet yöntemine göre tahminen belirlenmektedir.

Mimari projede, operasyon merkezi binasının yapılacağı blok/bina arsası ile diğer blok/bina için yapılacak arsa alanı ayrıştırılarak, A blok payına düşen arsa miktarı hesaplanmıştır, böylece, kira tespiti yapılırken A blok, diğer potansiyel B bloktan bağımsız hale getirilmeye çalışılmıştır.

Operasyon merkezi binasının inşa edildiği bölüm için belirlenen/ayrılabilen arsa alan yaklaşık 7.612 m² olarak hesaplanmıştır. Kalan 8.040 m² alana sahip arsa ile ilgili henüz, ruhsat alınmamış olduğundan, kira değer tespitinde bu kısım dikkate alınmamıştır. Bu kısım, dikkate alınmadan, operasyon merkezi için ayrılan arsa alanı üzerinden hesaplama yapılmasının kira değerini daha doğru şekilde yansıtacağı düşünülmektedir.

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edecek yapı bulunmadığından, taşınmazın bulunduğu bölgedeki kapitalizasyonu oranı kullanılmıştır. Operasyon merkezinin tamamlanması durumundaki değeri de bilindiğinden, gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılarak kira bedeli tespiti yapılmıştır.

Yapılan hesaplamalar tablo düzeninde sunulmuştur.

Maliyet Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer (Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan "Operasyon Merkezinin "Tamamlanması Durumundaki Değer)			
	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
Toplam Arsa Alanı	15.652		
"Operasyon Merkezinin " Olarak Planlanan Alan Dışında Kalan Arsa Bölümü	8.040	Bu kısım ile ilgili henüz, ruhsat alınmamış olduğundan, kira değer tespitinde bu kısım dikkate alınmamıştır. Bu kısım, dikkate alınmadan, "Operasyon Merkezinin " için ayrılan arsa alanı üzerinden hesaplama yapılarak kira değerini nisbeten daha doğru yansıtacağı düşünülmektedir.	
"Operasyon Merkezinin " Olarak Planlanan Alana Düşen Arsa Alanının Değeri	7.612	949	7.221.965 TL
Yapı Değeri (Operasyon Merkezinin)	9.131	5.366	49.000.000 TL
Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan Operasyon Merkezi Kısımının Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri			56.221.965 TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Kira Değerinin Belirlenmesi (Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan "Operasyon Merkezinin " Kısımının Maliyet Yöntemine Göre Belirlenen Değeri Kullanılarak Kira Bedelinin Tespiti)			
Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan "Operasyon Merkezinin " Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	Bölgedeki Kapitalizasyon Oranı (%7-%8)	Yıllık Net Kira Geliri (I=V*R) (Yıllık Net Kira=Taşınmazın Değeri x Kapitalizasyon Oranı)	Aylık Net Kira Geliri
56.221.965 TL	7,58%	4.261.625 TL	355.135 TL

Operasyon Merkezi alanı dışında kalan alan için yapı ruhsatı alınması durumunda, parsel üzerindeki toplam yapı üzerinden alınacak kira miktarında da artış olacaktır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın her hangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde henüz yeni başlamış bir proje geliştirmekte olup, söz konusu taşınmazın mevcut hali ile değeri, rapor içerisinde de anlatıldığı nedenler ile boş arazi değeri olarak kabul edilmiş ve raporun sonuç bölümünde verilmiştir.

6.10. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil ve akılcıl mantıklı seçeneği sunan alternatif olmalıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazların yasal olarak izin verilen fonksiyonları uygulama imar planında belirtildiği gibidir.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Söz konusu parseller üzerinde henüz, herhangi bir yapı mevcut olmadığından müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde planlanan A ve B bloklardan sadece A blok ruhsat almış olup, B blok özellikleri, alanı henüz bilinmemektedir. Değerleme boş arsa değeri olarak verilmiş olduğundan henüz müşterek veya bölünmüş alan mevzu bahis değildir. Kira değeri tespiti ise sadece A blok için yapılabilmektedir.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu 26 numaralı parsel, henüz üzerinde planlanan proje ile ilgili, inşaat sürecinin çok başında yer aldığından, gelinen seviye itibariyle boş parsel olarak kabul edilmiş ve değer buna göre verilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre: 14.869.400 TL,

Gelir Yöntemine Göre(arsa artık yöntemi): 14.838.096 TL

olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalamasına yakın değer(14.850.000 TL) nihai değerde esas alınmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlardan A-blok için ruhsat alınmış, ancak planlanan B-blok için henüz ruhsat alınmamıştır. B-Blok için de ruhsat alınarak en geç, 2 yıl içerisinde inşaata başlanması ve 5 yıl içerisinde inşaatın tamamlanarak yapı kullanma izin belgelerinin alınması gerekmektedir.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel görülmemiştir.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ					
ARSA DEĞERİ	ALAN	BİRİM SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (USD)
	(M ²)	(TL/M ²)	(KDV HARİÇ)	KDV DAHİL	(KDV HARİÇ)
	15.652	948,76	14.850.000 TL	17.523.000 TL	7.307.711 TL

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam rayiç değeri;

14.850.000-TL (Ondörtmilyonsekiyüzellibin-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2 KİRA BEDELİ TAKDİRİ

Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan "Operasyon Merkezinin "Tamamlanması Durumundaki Kira Bedeli					
	ALAN(M ²)	BİRİM KİRA (TL/M ² /AY)	TL /AY	TL /YIL	USD/YIL
A-BLOK(RUHSAT ALINMIŞ) (VERİ MERKEZİ)	9.131	38,89 TL	355.135 TL	4.261.620 TL	2.097.151 TL

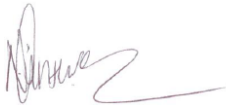
Parselde ilave inşaat hakkı bulunmakta ve sadece A-blok için ruhsat alınmış olup kira bedeli; ruhsat alınmış Operasyon Merkezi olarak planlanan A-blok için belirlenmiştir. "Operasyon Merkezi" tamamlanması durumundaki toplam aylık kira değeri 355.135 TL(Üçyüzellibeşbin yüzotuzbeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

İlave inşaat hakkı dolayısıyla, alınacak ilave ruhsat alanı doğrultusunda kirada artış olacaktır. Ancak mevcutta sadece 9.131 m² kullanım alanına sahip olacak operasyon merkezi için kira değeri belirlenmiştir.

*(04.10.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.0321.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdürü

