



**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

**İSTANBUL - KARTAL  
7 ADET ARSA**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.10.2010 / 2050
<b>Değerleme Konusu</b>	Arsa vasıflı 7 adet taşınmaz
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Karlıktepe Mahallesi, 53 Pafta, 2274 Ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 nolu, 2846 Ada, 1 nolu ve 2847 Ada, 1 nolu parseller Kartal / İSTANBUL
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 15.12.2010, Rapor Tarihi: 17.12.2010, Rapor No: Öİ350
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Cüneyt ÖZRFİAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 17.12.2010 – Öİ350

### İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahalle, Yakacık yolu Hotmantepe Mevkiinde aşağıda tapu kayıt bilgileri verilen taşınmazların Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Gökhan ÇEBİ tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Pafta No	Ada No	Parsel No	Vasfı	Yüzölçümü (m2)	Sahibi
53	2274	395	Arsa	1.428	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	397	Arsa	3.263	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	398	Arsa	6.855	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	399	Arsa	36	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	408	Arsa	60.184	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2846	1	Arsa	3.320	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2847	1	Arsa	2.241	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor tarihi olan 17.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

Pafta No	Ada No	Parsel No	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
53	2274	395	1.428.000	257.040	1.685.040
53	2274	397	1.142.050	205.569	1.347.619
53	2274	398	2.399.250	431.865	2.831.115
53	2274	399	18.000	3.240	21.240
53	2274	408	34.304.880	6.174.878	40. 79.758
53	2846	1	4.648.000	836.640	5.484.640
53	2847	1	3.137.400	564.732	3.702.132
<b>TOPLAM</b>			<b>47.077.580</b>	<b>8.473.964</b>	<b>55.551.544</b>

Hesap ve Takdir edilen toplam değerler de aşağıda sunulmuştur.

**KDV Hariç Toplam Değer : 47.077.580 TL** (Kırkyedimilyonyetmişyedibinbeşyüzseksentürklirası)  
**KDV Toplam Değeri : 8.473.964 TL** (Sekizmilyondörtüzyetmişüçbindokuzyüzaltmışdörttürklirası)  
**KDV Dahil Toplam Değer : 55.551.544 TL** (Ellibeşmilyonbeşyüzellibirbinbeşyüzkırkdörttürklirası)

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**EKOL GAYRİMENKUL DEğERLEME VE DANIşMANLIK A.ř.**

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözetilen yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı ( Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4-7-1 Olumlu Faktörler
  - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

### **EKLER**

## **BÖLÜM 1**

### **1-RAPOR BİLGİLERİ:**

#### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor şirketimiz tarafından 17.12.2010 Tarihinde Öİ350 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

#### **1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı**

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No400132) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

#### **1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Değerleme tarihi 15.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 17.12.2010 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı ; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir



şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 7 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 03.12.2010 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

## 1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 22.11.2010 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

## BÖLÜM 2

### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

#### 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

#### 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir. Faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla

kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Portföyünde yer alan gayrimenkullerin bir kısmı değerlendirme konusu kompleks yanında, Kanyon Alış Veriş Merkezi, Ankara İş Kulesi, Real Market, Maslak Binası, Seven Seas Oteli, Mallmarine Alışveriş Merkezi, Ankara İş Bankası Merkez Binası, Ankara İş Bankası Kızılay Binası, Antalya İş Bankası Merkez Binası, Levent 4 adet parsel, Üsküdar Arsası, İzmir Arsası, Kartal Arsasıdır. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirketin kayıtlı sermayesi 2.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir.

31.03.2010 tarihi itibarıyla sermaye yapısı;

Ortağın Adı/Ticaret Ünvanı	İştirak Tutarı (TL)	İştirak Oranı(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.767	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,77
İş Net Elek. Bilgi Üret. Dağıt. Tic. ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,33
Diğer	11.684.844	2,6
Halka Açık Kısım	188.827.329	41,96
Toplam	450.000.000	100

**31/03/2010 Tarihi İtibarıyla**

**(31.03.2010)**

<b>Ortaklık Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.281.939.734</b>
<b>Birim Pay Başına Net Aktif Değer (TL)</b>	<b>2,76</b>
<b>İ.M.K.B.'de İşlem Gördüğü Ağırlıklı Ortalama Fiyat</b>	<b>1,66</b>
<b>Portföy Dağılımı (%)</b>	
<b>Gayrimenkuller (Gayrimenkul Projeleri Hariç)</b>	<b>91%</b>
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>	<b>0,00%</b>
<b>İştirakler</b>	<b>0,00%</b>
<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>	<b>9%</b>
<b>Yatırım Fonu Katılma Belgesi</b>	<b>1%</b>
<b>Mevduat(Yabancı Para)</b>	<b>66%</b>
<b>Mevduat(TL)</b>	<b>19%</b>
<b>Repo-Ters Repo</b>	<b>0%</b>
<b>Hazine Bonosu-Devlet Tahvili</b>	<b>14%</b>
<b>Hisse Senedi</b>	<b>0%</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>100,00%</b>

## 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahalle, Yakacık yolu Hotmantepe Mevkii,

Pafta No	Ada No	Parsel No	Vasfı	Yüzölçümü (m2)
53	2274	395	Arsa	1.428
53	2274	397	Arsa	3.263
53	2274	398	Arsa	6.855
53	2274	399	Arsa	36
53	2274	408	Arsa	60.184
53	2846	1	Arsa	3.320
53	2847	1	Arsa	2.241

Taşınmazların Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsellerin konumları şu şekildedir;

**2847 ada 1 parsel, 2846 ada 1 parsel, 2274 ada 408 parseller:** D-100 Karayolu Kartal Köprüsü Kavşağından Kartal İlçe merkezine uzanan, Spor Caddesine paralel konumlu Yakacık Caddesi üzerinde

**2274 ada 398 parsel:** Yakacık Caddesine açılan Ünlü Sokak üzerinde

**2274 ada 397 parsel:** Yakacık Caddesine açılan Ünlü Sokağa dik konumlu mahallen açılmamış imar yolu üzerinde,

**2274 ada 395 ve 399 parseller:** Yakacık Caddesine açılan Çamlık Sokağın devamı niteliğindeki mahallen açılmamış imar yolu üzerindedirler,

Parseller, hali hazırda Kartal Gaz Sızdırmazlık Araç Kontrol İstasyonu, Kartal Açık Otopazarı ve pert araç satış yeri olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde orta seviye gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 3 – 4 katlı ayrı ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar ile bir iki adet sanayi sitesi (Çavuşoğlu ve 100. Yıl Sanayi Siteleri) ve az sayıda şirket merkezleri(Siemens vd.) bulunmaktadır. .



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Kartal  
Mahallesi : Yukarı  
Mevkii : Yakacık yolu Hotmantepe

Pafta No	Ada No	Parsel No	Vasfı	Yüzölçümü (m2)	Sahibi
53	2274	395	Arsa	1.428	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	397	Arsa	3.263	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	398	Arsa	6.855	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	399	Arsa	36	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	408	Arsa	60.184	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2846	1	Arsa	3.320	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2847	1	Arsa	2.241	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Gayrimenkulün Tapu takyidat bilgileri Mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

### **3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Kartal Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat belgelerine göre parsellerin tapu kayıtları üzerinde,

#### **-2274 Ada, 395 nolu parsel :**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- İş bu parsel kreş sahası olarak ayrılmıştır.  
(30.03.1984 tarih ve 884 yevmiye no ile)

#### **-2274 Ada, 397 nolu parsel :**

##### **Beyanlar Bölümü:**

İş bu parsel ilkokul sahası olarak ayrılmıştır.  
(30.03.1984 tarih ve 884 yevmiye no ile)

#### **-2274 Ada, 398 nolu parsel :**

##### **Beyanlar Bölümü:**

İş bu parsel ortaokul sahası olarak ayrılmıştır.  
(30.03.1984 tarih ve 884 yevmiye no ile)

#### **-2274 Ada, 399 nolu parsel :**

##### **Beyanlar Bölümü:**

İş bu parsel 1605 sayılı kanununun 42 nci madde uygulaması yapılmadan veya komşu parsellerle tevhidden ifraz yapılmadan plan hükümlerine göre müstakil inşaat yapılabilen imar parselleri meydana gelmeden 2805 sayılı yasa gereği işlem yapılamaz. (30.03.1984 tarih ve 884 yevmiye no ile)

**-2846 ada 1 parsel, 2847 ada 1 parsel,2274 ada 408 parsel,:** her hangi bir takyidat yoktur.

Tapu kütüğünde yapılan incelemede parsellerin tümü 18.06.2008 tarihinde Tecim Yapı Elemanları İnşaat İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti'den İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmıştır.

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

### **3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı ( Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)**

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller arsa olup, tapuları mevcuttur. Yapılaşma için izinleri var ancak yapılaşma yapılmadığından Proje, ruhsat ..vb belgeler bulunmamaktadır.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Parseller üzerinde her hangi bir yapı mevcut değildir.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu ile Kartal İlçe merkezi arasında kalan alan içerisinde konumlanmaktadır. Bölgenin D-100 karayoluna yakın olan kesimleri sanayi, kartal İlçe merkezine yakın olan kesimleri ise 2. Sınıf iskan mıntıkası şeklinde teşekkül kazanmıştır. Mevkiye gerek minibüs yolundan gerekse D-100 karayolundan ulaşım son derece rahattır. Değerleme konusu parsellerin oluşturduğu bu alan İlçe genelinde büyüklük ve üzerinde yapı bulunmayan nadir alanlardan biridir.

Kartal İlçesi İstanbul genelinde yatırım yapılabilecek, gelecek vadede ilçeler arasında gösterilmektedir. Bu anlamda İlçe genelinde son 2-3 yıl içinde büyük konut projeleri inşa edilmeye başlanmıştır. Teknik Yapının Up Life Park, Up City, Uptwnis, Dumankayanın Vizyon, Soyak'ın Evreka, Emay'ın Kent Plus, Demirli Yapının Demirli Park, Çukurova'nın Adanuspark, Alper İnşaat tarafından yapılan Selective Kartal Evleri, Hukukçular Towers bu projelerden bazılarıdır. Ayrıca Avrupa'nın en büyük Adliye Sarayının da Kartal İlçe sınırları içerisinde yer alması bölgeyi cazip kılan bir başka etken olmuştur. Uzun zamandır üzerinde çalışılan, 3,5 milyon m2'lik alanı kaplayan Kartal Kentsel dönüşüm projesinin, ilçedeki beklentileri artırmış ve bu beklentiler arsa fiyatlarına yansımıştır.

#### **4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri**

Dünya mali krizinin de etkisinden kaynaklı olarak 2008 yılının ikinci yarısından 2009 yılının Eylül Ayına kadar genelde Türkiye Gayrimenkul Piyasası durgun seyretmiştir. Bu dönemde gayrimenkul fiyatlarında ciddi düşüşler yaşanmıştır. Eylül 2009 dan itibaren Finans piyasalarında yaşanan hareketlilik ve faiz oranlarının düşmesi gayrimenkul fiyatlarında pozitif yönde hareketlenmelere neden olmuştur.

Türkiye'de izlenmekte olan ekonomik politikalara bağlı olarak, yabancı yatırımcılar gayrimenkul satın almada istekli olduklarını sergilemektedirler. Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır. Son dönemde Finans ve Turizm sektöründe yaşanan canlılık gayrimenkul piyasasında da kendini göstermektedir. Bunun dışında Rusya Hükümeti ile Türkiye Hükümetinin imzaladığı 17 adet protokol ve Rusya'nın Türklere vizeyi kaldırması 2010 ve özellikle 2011 den itibaren etkisi göstererek Rus Turist adedinde ciddi artış beklenmektedir.

Bu yorumlara bağlı olarak Kartal İlçe genelindeki talebin süreklilik arz edeceği ileriye yönelik olarak da gayrimenkul değerlerinin artacağı tahmin edilmektedir. Değerleme günü itibariyle enflasyon % 9 lar seviyesinde, Mortgage faiz oranları %0,85 ler seviyesindedir.

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

397,398 ve 408 no'lu parsellerin mevcut imar durumları değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktördür. Emsal bulmada günlük çekildiği gibi çok sınırlı gelecek talepler karşısında değer tespiti değerlendirme sürecimizi olumsuz etkilemiştir.

#### **4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:**

Parsellerin bir bölümü Yakacık Caddesi, Çamlık Sokak, Andaç Sokak, Engin Sokak, 2. Topçamlar Sokak, Akyürek Sokak ve Ünlü Sokak'la çevrili olan alanda; bir bölümü ise Ünlü Sokak ve Yakacık Caddelerinin kesiştiği köşede konumlandırılmıştır.

Halihazırda aralarında kalan yeşil alanların da katılımıyla birlikte oluşan arazi, iki parçaya bölünmüş ve bu parçaların etrafı beton direkli fens teli ile fiziksel olarak çevrilmiş durumdadır.

Bu iki parçadan büyük olanı Kartal Gaz Sızdırmazlık Araç Kontrol İstasyonu ve Kartal Açık Oto Pazarı ; küçük olanı ise pert araç satış yeri olarak kullanılmaktadır. 2274 Ada, 395, 398 (bir kısmı), 399, 408 ve 2846 Ada, 1 parsel ile aralarında kalan yeşil alanın birleştirilmesiyle oluşan büyük parça hafif eğimli ve engebesiz bir

topoğrafik yapıya sahiptir. Tamamı tesviye edilmiş, asfalt iç yollar oluşturulmuş ve bazı alanlar suni stabilize /mıcır ile kaplanmıştır. Üzerinde Gaz Sızdırmazlık Araç Kontrol İstasyonu binaları, 2 adet umumi WC ve 2 adet bariyerli bilet gişesi ile kuzey bölümünde az sayıda çam ağacı bulunmaktadır.

2274 Ada, 397 ve 398 (kalan kısmı) ile 2847 Ada, 1 parselin birleştirilmesiyle oluşan küçük kısımda ise pert araç satış yeri ve prefabrik bir bina bulunmaktadır. Büyük bölüme giriş Yakacık Caddesi'nden; küçük bölüme ise Ünlü Sokak'tan sağlanmaktadır.

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere parsellerin imar durumları şu şekildedir,

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m2)	Lejant	YAPILANMA ŞARTLARI			Açıklama
				İnşaat Nizamı	Taks	Kaks	
2274	395	1.428	Konut	Ayrık	0,20-0,40	1,75	
2274	397	3.263	Temel Eğitim Tesisleri Alanı				
2274	398	6.855	Orta Öğretim Tesisleri Alanı				
2274	399	36	Konut	Ayrık	0,20-0,40	1,75	tevhid şartı var
2274	408	60.184	Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı				
2846	1	3.320	Ticaret+Konut	blok	0,20-0,40	2	
2847	1	2.241	Ticaret+Konut	blok	0,20-0,40	2	

#### 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkuller boş arsa olup üzerlerinde değer arz edebilecek her hangi yapı bulunmamaktadır.

#### 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.



- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporunda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

## **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- \*Merkezi konumları
- \*Reklamasyona açık olması
- \*Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- \*Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olmaları
- \*2274 ada 395 parsel, 2846 ve 2847 ada 1 parsellerin imar durumu

### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- \*397,398 ve 408 no'lu parsellerin imar durumu
- \* 399 parselin yapılaşmaya uygun olmayan yüz ölçümü ve tevid şartı

## **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme raporunda 397,398,408 no'lu parsellerin imar durumları sebebiyle, somut kriterlere ve Uluslar arası Değerleme Yöntem standartlarına bağlı değerlendirme imkanı bulunulamamıştır.

Sebeplerini aşağıda açıkladığımız üzere, değerlendirme yöntemlerinden Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi, Maliyet Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yöntemi kullanılmamıştır.

Emlak Vergi Beyannamesine esas arsa m2 birim değerinden hareketle değer takdir yöntemi benimsenmiştir.

Diğer parsellerin değerlemesinde ise Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

- Eva Gayrimenkul Karlıktepe'de konut imarlı 2850 m<sup>2</sup> arsa 2.500.000.-TL'den satılıktır.
- Hızır Emlak 0 216 309 90 29 Karlıktepe'de konut imarlı 413 m<sup>2</sup> arsa 415.000.-TL pazarlıklı satılıktır.
- Baki Emlak 0 216 306 59 83 Karlıktepe'de 410 m<sup>2</sup> konut imarlı arsayı 360.000.-TL'den satmış olup değerlendirme konusu arsalar daha değerli konumdadır.
- Bulvar Emlak 0 216 387 09 59 1300 m<sup>2</sup> konut imarlı Karlıktepe'de arsa 1.550.000.-TL pazarlıklı satılıktır.

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	2.500.000 TL	415.000 TL	360.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Arsanın Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	1428	2850	413	410
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		-1.308.240	933.800	936.560
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	İyi	Orta altı	Orta	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		225.473	215.237	188.078
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		-1.082.767	1.149.037	1.124.638
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		1.417.233	1.564.037	1.484.638
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		992	1.095	1039

**Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller**

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) 3 emsal için ortalama arsa m2 birim fiyatı 920 TL dir.
- 4-) 1 nolu emsalin %18,2 ve 3 no'lu emsallerin ise %15 daha değerlendirme konusu taşınmazdan değersiz olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m2 piyasa fiyatının 992 TL ile 1.095 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin m2 satış değerinin 1.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Konut imarlı 395 no'lu parselin m2 birim fiyatı 1.000 TL takdir edilirken, Konut4ticaret imarlı olan 3846 ada 1 parsel ve 3847 ada 1 parsellerin gerek konumları gereksede imar durumunun getirdiği avantaj nedeni ile %40 daha değerli olduğu kabul edilmiş ve bu parseller için m2 birim fiyatı 1.400 TL olarak takdir edilmiştir. Konut imarına sahip olan 399 parselin ise 36 m2 alanlı olması, üzerinde yapı inşa edilmesine engeldir. Bu nedenle de tevhid şartı bulunmaktadır. Bu parsel için m2 birim fiyatı ise konut imarlı ve üzerinde yapı inşa edilebilecek alana sahip parseller için belirlenen m2 birim fiyatının ½'si takdir edilmiştir.

Bu tespitlerden hareketle taşınmazların KDV hariç değerleri şu şekilde hesaplanmıştır;

**2274 ada 395 parsel,**

$1.428 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ TL/m}^2 = 1.428.000 \text{ TL}$

**2274 ada 399 parsel,**

$36 \text{ m}^2 \times 500 \text{ TL/m}^2 = 18.000 \text{ TL}$

**2846 ada 1 parsel,**

$3.320 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ TL/m}^2 = 4.648.000 \text{ TL}$

**2847 ada 1 parsel,**

$2.241 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ TL/m}^2 = 3.137.400 \text{ TL}$

Kartal Belediyesi Emlak Servisinden alınan bilgilere göre taşınmazların cepheli oldukları Cadde/Sokak 2010 rayiç bedelleri şu şekildedir;

Yakacık Caddesi:570 TL

Ünlü Sokak:350 TL

Çamlık Sokak:250 TL

Değerleme konusu taşınmazlardan temel eğitim tesisleri alanında kalan ve Ünlü Sokağa açılan isimsiz sokağa cepheli 397 parsel, orta öğretim tesisleri alanında kalan ve Ünlü Sokağa cepheli olan 398 parsel ile açık ve kapalı spor tesisleri alanında kalan, yakacık caddesine cepheli 408 parselin değerlemesinde ise cepheli oldukları cadde/sokaklar için belirlenmiş 2010 yılı emlak rayiç bedelleri baz alınmıştır. Bu durumda parsellerin değerleri şu şekilde hesap edilmiştir.

**2274 ada 397 parsel,**

$3.263 \text{ m}^2 \times 350 \text{ TL/m}^2 = 1.142.050 \text{ TL}$

**2274 ada 398 parsel,**

$6.855 \text{ m}^2 \times 350 \text{ TL/m}^2 = 2.399.250 \text{ TL}$

**2274 ada 408 parsel,**

$60.184 \text{ m}^2 \times 570 \text{ TL/m}^2 = 34.304.880 \text{ TL}$

#### **4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:**

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Konumuz Gayrimenkuller üzerinde her hangi bir yapı bulunmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:**

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemi değerlendirilen bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkullerin arsa vasıflı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

#### 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlardan konut ve konut+ticaret imarlı olan parsellerin değeri 2. Bir yöntem olan proje geliştirme yöntemiyle hesap edilmiştir. Yöntemin temelinde parseller üzerinde mevcut imar durumlarına uygun bina veya binalar inşa edip bu yapıları belirli bir sürede pazarlama yatmaktadır. Parsel bazlı yöntemin uygulaması aşağıda tablolar halinde verilmiştir.

Ada No	2846
Parsel No	1
Yüzölçümü (m2)	3320
Lejantı	Konut+Ticaret
İnşaat Nizamı	blok
Taks	020-0,40
Emsal	2
Toplam	
İnşaat Alanı	6.640
Konut Alanı (m)	5.478
Satılabilir Konut Alanı (m2)	4.930
Ticari Alan (m2)	1.162
Satılabilir Ticari Alan (m2)	1.045
İnşaat m2 Birim Maliyeti (TL)	500
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	3.320.000
Konutun m2	
Satış Fiyatı (TL)	2.000
Dükkan m2 Satış Fiyatı (TL)	4.000
Satıştan Elde Edilecek	
Ciro (TL)	14.040.000
Beklenen Getiri Oranı	50%
Tahmini Kar	5.360.000
Arsa Değeri (Ciro-Maliyet-Kar) TL	5.360.000
<b>Arsanın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>4.690.000</b>
Arsa m2 birim fiyatı	1.412

Ada No	2847
Parsel No	1
Yüzölçümü (m2)	2241
Lejantı	Konut+Ticaret
İnşaat Nizamı	blok
Taks	020-0,40
Emsal	2
Toplam İnşaat Alanı	4.482
Konut Alanı (m)	3.697
Satılabilir Konut Alanı (m2)	3.327
Ticari Alan (m2)	784
Satılabilir Ticari Alan (m2)	705
İnşaat m2 Birim Maliyeti (TL)	500
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	2.241.000
Konutun m2 Satış Fiyatı (TL)	2.000
Dükkan m2 Satış Fiyatı (TL)	4.000
Satıştan Elde Edilecek Ciro (TL)	9.474.000
Beklenen Getiri Oranı	%50
Tahmini Kar	3.616.500
Arsa Değeri (Ciro-Maliyet-Kar) TL	3.616.500
<b>Arsanın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>3.164.000</b>
Arsa m2 birim fiyatı	1.412

Ada No	2274
Parsel No	395
Yüzölçümü (m2)	1428
Lejantı	Konut
İnşaat Nizamı	blok
Taks	020-0,40
Emsal	1,75
Toplam İnşaat Alanı	2.499
Satılabilir Konut Alanı (m2)	2.250
İnşaat m2 Birim Maliyeti (TL)	500
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	1.250.000
Konutun m2 Satış Fiyatı (TL)	2.000
Satıştan Elde Edilecek Ciro (TL)	4.500.000
Beklenen Getiri Oranı	%50
Tahmini Kar	1.625.000
Arsa Değeri (Ciro-Maliyet-Kar) TL	1.625.000
<b>Arsanın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>1.421.875</b>
Arsa m2 birim fiyatı	995

Yukarıdaki hesaplamalardan bölgede konut imarlı parselin m2 birim fiyatı 995 TL, konut+ticaret imarlı parselin m2 birim fiyatı ise 1412 TL olarak hesap edilmiştir.

#### **4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir

- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımını belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

2274 ada 397,398 ve 408 no'lu parsellerin plan tadilatı yapıp konut alanı içerisine alınması ve sonrasında bu parseller üzerinde sosyal donatılı bir konut sitesi inşa etmek, diğer parsellerin üzerinde mevcut imara uygun bina inşa etmek en etkin ve verimli kullanım şekilleridir.

#### **4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Yukarıdaki hesaplamalardan bölgede konut imarlı parselin m2 birim fiyatı 900-1100 TL, konut+ticaret imarlı parselin m2 birim fiyatı ise 1400 TL civarında olduğu hesap edilmiştir.

#### **4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme her parsel için ayrı ayrı yapılmıştır.

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

##### **5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme raporunda 397,398,408 no'lu parsellerin imar durumları sebebiyle, somut kriterlere ve Uluslar arası Değerleme Yöntem standartlarına bağlı değerlendirme imkanı bulunulamamıştır.

Sebeplerini açıkladığımız üzere, değerlendirme yöntemlerinden Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi, Maliyet Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yöntemi kullanılmamıştır. Bu parseller için Emlak Vergi Beyannamesine esas arsa m2 birim değerinden hareketle değer takdir yöntemi benimsenmiştir. Buna göre parsellerin değeri şu şekilde hesap edilmiştir;

##### **2274 ada 397 parsel,**

$3.263 \text{ m}^2 \times 350 \text{ TL/m}^2 = 1.142.050 \text{ TL}$

##### **2274 ada 398 parsel,**

$6.855 \text{ m}^2 \times 350 \text{ TL/m}^2 = 2.399.250 \text{ TL}$

##### **2274 ada 408 parsel,**

$60.184 \text{ m}^2 \times 570 \text{ TL/m}^2 = 34.304.880 \text{ TL}$



Diğer parsellerin değerlemesinde ise Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yöntemi kullanılmamıştır. Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde bölgede konut imarlı parsellerin m2 birim fiyatı 1.000 TL, Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yönteminde ise 995 TL bulunmuştur. İki yöntemin karşılaştırılması sonucunda bölgede konut imarlı parsellerin m2 fiyatı 1.000 TL olarak takdir edilmiştir. Yine Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde bölgede konut+ticaret ve cadde cepheli imarlı parsellerin m2 birim fiyatı 1.400 TL, Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yönteminde ise 1412 TL bulunmuştur. İki yöntemin karşılaştırılması sonucunda bölgede konut+ticaret imarlı cadde cepheli parsellerin m2 fiyatı 1.400 TL olarak takdir edilmiştir.

### **5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri**

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

### **5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Eksik belge bulunmamaktadır.

### **5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

GYO portföyüne alınmalarında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

#### **6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

## 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 17.12.2010 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

Pafta No	Ada No	P rsel No	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
53	2274	395	1.428.000	257.040	1.685.040
53	2274	397	1.142.050	205.569	1.347.619
53	2274	398	2.399.250	431.865	2.831.115
53	2274	399	18.000	3.240	21.240
53	2274	408	34.304.880	6.174.878	40. 79.758
53	2846	1	4.648.000	836.640	5.484.640
53	2847	1	3.137.400	564.732	3.702.132
<b>TOPLAM</b>			<b>47.077.580</b>	<b>8.473.964</b>	<b>55.551.544</b>

Hesap ve Takdir edilen toplam değerler de aşağıda sunulmuştur.

**KDV Hariç Toplam Değer : 47.077.580 TL** (Kırkyedimilyonetmişyedibinbeşyüzseksentürklirası)

**KDV Toplam Değeri : 8.473.964 TL** (Sekizmilyondörtüzyüzetmişüçbindokuzyüzaltmışdörttürklirası)

**KDV Dahil Toplam Değer : 55.551.544 TL** (Ellibeşmilyonbeşyüzellibirbinbeşyüzkırkdörttürklirası)

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.  
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan  
**Gökhan ÇEBİ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400132

Değerlemeyi Kontrol Eden  
**Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No400131

Şirket Kaşe ve İmzası

## EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,









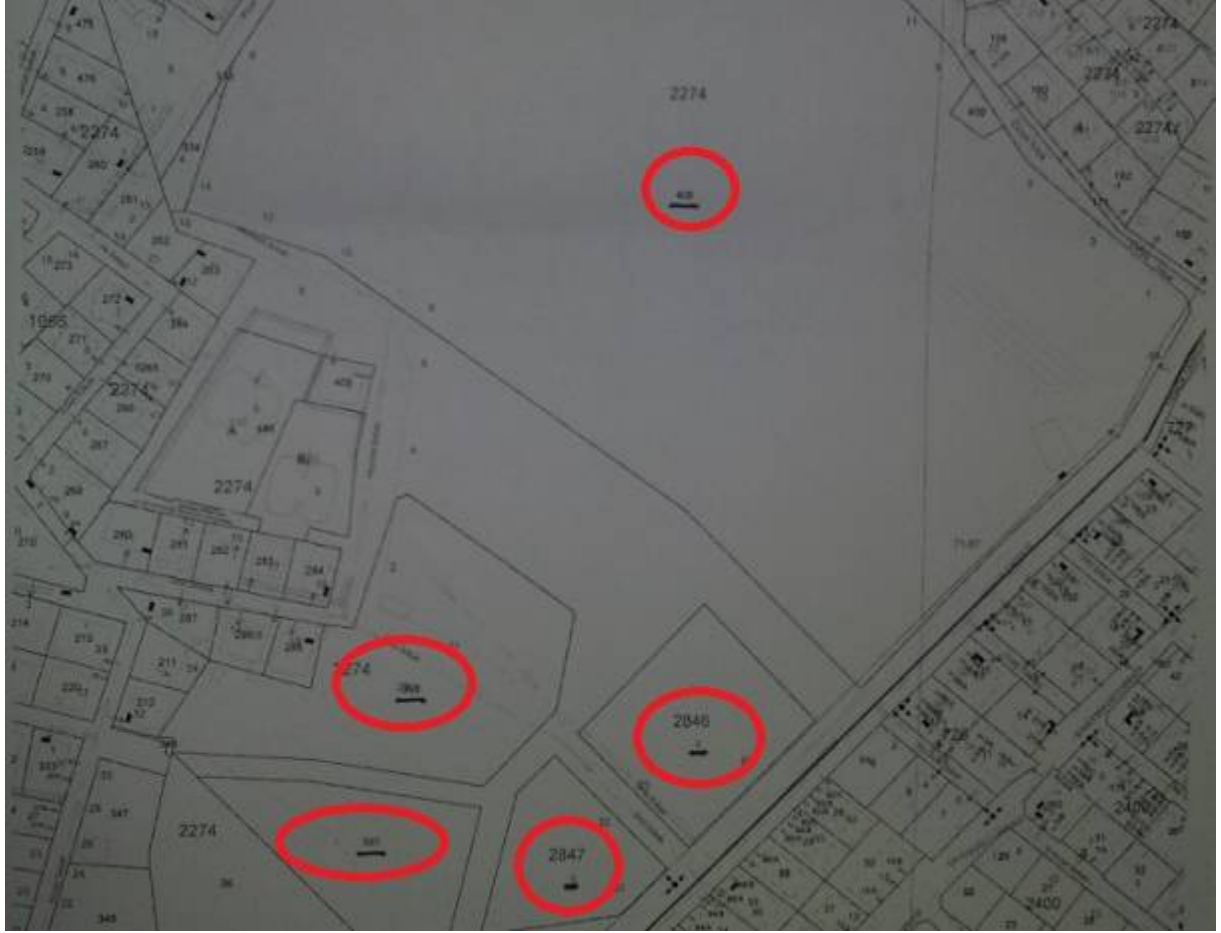












## Gökhan ÇEBİ

İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 35741192462



## Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400132)

## Eğitim

Trabzon Araklı Lisesi 1989-1992  
Trakya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü 1993-1997

## Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş. İstanbul Bölge Temsilciliği Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul Anadolu Yakası Tuzla Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi İnşaatı Projesi	Değerleme Uzmanı	1997-2005
	İnşaat Mühendisi	1996-1996 (2 Ay)

## Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Sermaye Piyasası Kurulu Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi

## Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

## Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 30.10.1976  
Doğum Yeri : Trabzon  
Ehliyet : B sınıfı

## Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- İnşaat Mühendisleri Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)
- İdealtepe Çevre Gönüllüleri Derneği



## Davut CÜNEYT ÖZİRFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930



### Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

### Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989  
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği 1989-1993

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	13.12.2004 / Devam ediyor 1995 / 1996 1996 / 2005

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 09/08/1971  
Doğum Yeri : İstanbul  
Ehliyet : B sınıfı

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2274/395
Zemin No	: 19443933	Yüzölçüm	: 1.428,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kartal TSM		
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI Mah.		
Mevkii	: YAKACIKYOLU HOTMANTEPE		
Cilt / Sayfa No	: 81 / 7905		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İŞ BU PARSEL KREŞ SAHASI OLARAK AYRILMIŞTIR. 30/03/1984 YEV: 884		30.03.1984 00:00:00 - 884

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
70731826	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.428,00	Satış - 18.06.2008 16:38:41 - 9.290	..

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2274/397
Zemin No	: 19443936	Yüzölçüm	: 3.263,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kartal TSM		
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI Mah.		
Mevkii	: HOTMANTEPE YAKACIKYOLU		
Cilt / Sayfa No	: 81 / 7909		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İŞ BU PARSEL İLKOKUL SAHASI OLARAK AYRILMIŞTIR. 30/03/1984 YEV: 884	MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI	30.03.1984 00:00:00 - 884

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
70731829	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	3.263,00	Satış - 18.06.2008 16:38:41 - 9.290	..

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2274/398
Zemin No	: 19443937	Yüzölçüm	: 6.855,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kartal TSM		
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI Mah.		
Mevkii	: HOTMANTEPE YAKACIKYOLU		
Cilt / Sayfa No	: 81 / 7910		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İŞ BU PARSEL ORTAOKUL SAHASI OLARAK AYRILMIŞTIR. 30/03/1984 YEV: 884	MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI	30.03.1984 00:00:00 - 884

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
70731830	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	6.855,00	Satış - 18.06.2008 16:38:41 - 9.290	..

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2274/399
Zemin No	: 19443938	Yüzölçüm	: 36,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kartal TSM		
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI Mah.		
Mevkii	: HOTMANTEPE YAKACIKYOLU		
Cilt / Sayfa No	: 81 / 7911		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İŞ BU PARSELDE 1605 SAYILI KANUNUN 42NCİ MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN VEYA KOMŞU PARSELLERDE TEVHİDEN İFRAZ YAPILACAK PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE MÜSTAKİL İNŞAAT YAPILABİLEN İMAR PARSELLERİ MEYDANA GELMEDEN 2805 SAYILI YASA GEREĞİ İŞLEM YAPILMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ 30/03/1984 YEV: 884		30.03.1984 00:00:00 - 884

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2274/408			
Zemin No	: 19443941	Yüzölçüm	: 60.184,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Kartal TSM					
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI Mah.					
Mevkii	: HOTMANTEPE YAKACIKYOLU					
Cilt / Sayfa No	: 81 / 7920					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
70731832	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	60.184.00	Satış - 18.06.2008 16:38:41 - 9.290	

Raporlayan: 14267 Nurettin SARICA

Kayıt / Doğrudur.  
16.12.2010