



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

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL - KARTAL  
7 ADET ARSA**

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	14.11.2011 / -
<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: 08.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ267
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ267

## 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 D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Pafta o	Ada o	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	Ars	6855	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	2274	99	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 20.12.2011 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	Prsel No	KDV Hariç Değeri (TL)	KD (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
53	2274	395	1.928.000	347.040	2.275.040
53	2274	397	1.225.000	220.500	1.445.500
53	2274	398	2.570.000	462.600	3.032.600
53	2274	399	24.000	4.320	28.320
53	2274	408	36.110.000	6.499.800	42.609.800
53	246	1	6.308.00	1.135.440	7.443.440
53	2847	1	4.258.000	766.440	5.024.440
<b>TOPLAM</b>			<b>52.423.000</b>	<b>9.436.140</b>	<b>61.859.140</b>

Hesap ve Takdir edilen toplam değerler de aşağıda sunulmuştur.

**KDV Hariç Toplam Değer : 52.423.000 TL** (Eliikimilyondörtüzyirmiüçbintürklirası)

**KDV Toplam Değeri : 9.436.140 TL** (Dokuzmilyondörtüzyötuzaltıbinüzçkırktürklirası)

**KDV Dahil Toplam Değer : 61.859.140 TL** (Altmışbirmilyonsekiyüzellidokuzbinyüzçkırktürklirası)

**Not: KDV Hariç Değer : 52.423.000-TL / 1,9012-TL = ~ 27.574.000-USD**

**Sigorta Değeri** : Arsa olduğu için belirlenmemiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.  
Saygılarımızla,

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 gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına 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.**

**D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU     A.Ozan FİRUZBAY**

## 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 Raporla 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 20.12.2011 Tarihinde Öİ267 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 D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

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

Değerleme tarihi 08.12.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011'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 tutardır.

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 tutardır.

Çalışma 3 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011 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 14.11.2011 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. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat:9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

## 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 Köprülü 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 ayrık 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 görüşünderiz.

### **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. Mevkiiye 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 vadeden 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, İlçedeki 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 katılmasıyla 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 Müdürlüğü'nden alınan bilgilere parsellerin imar durumları şu şekildedir,

YAPILANMA ŞARTLARI							
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m2)	Lejant	İnşaat Nizamı	Taks	Kaks	Açıklama
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

- aşkar 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-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırılmaların 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 tevhid 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 takdiri 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. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen emsallere rastlanmıştır.

-Oto pazarına yakın konumda 821m2 Emsal:1,75 konut imarlı arsa için 1.300.000 TL istenmektedir. Tel:05306071037

- Taşınmaza göre Belediye tarafında 1190m2 Emsal:1,75 konut imarlı arsa için 1.700.000 TL istenmektedir. Tel:05339380181

-Karlıktepe Mahallesinde 900 m2 net alanlı E:1,75 konut imarlı parsel için 1.500.000 TL değer istenmektedir. TEL: 05337079849

-Esentepe Mahallesinde 251 m2 alanlı konut imarlı E:1,75 olan arsa için 250.000 TL değer istenmektedir. TEL: 0216 4732684

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.

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	1.300.000 TL	1.500.000 TL	1.700.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Arsanın Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	1428	821	900	1190
İstenilen m2 Birim Fiyatı (TL)		1.583	1.666	1.428
Pazarlık sonrası parselin m2 birim fiyatı (TL)		1.450	1.500	1.360
Emsallerin ortalama m2 birim fiyatı		1.436		
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		~872.000 TL	~758.000 TL	~342.000 TL
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Orta	İyi (%10)	İyi (%10)	İyi (%10)
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		~-226.000 TL	~-238.000 TL	~-204.000 TL
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		646.000 TL	520.000 TL	138.000 TL
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		1.946.000 TL	2.020.000 TL	1.838.000 TL
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		1.362	1.414	1.287

**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.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m2 piyasa fiyatının 1.287 TL ile 1.414 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 1.350 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Konut imarlı 395 no'lu parselin m2 birim fiyatı 1.350 TL takdir edilirken, Konut+ticaret 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 1.900 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 m<sup>2</sup> x 1.350 TL/m<sup>2</sup> ≈1.928.000 TL

**2274 ada 399 parsel,**

36 m<sup>2</sup> x 675 TL/m<sup>2</sup> ≈24.000 TL

**2846 ada 1 parsel,**

3.320 m<sup>2</sup> x 1.900 TL/m<sup>2</sup> ≈6.308.000 TL

**2847 ada 1 parsel,**

2.241 m<sup>2</sup> x 1.900 TL/m<sup>2</sup> ≈4.258.000 TL

Kartal Belediyesi Emlak Servisinden alınan bilgilere göre taşınmazların cepheli oldukları Cadde/Sokak 2011 rayiç bedelleri de göz önünde bulundurularak taşınmazlara aşağıdaki gibi değer takdir edilmiştir.

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 2011 yılı emlak rayiç bedelleri de göz önünde bulundurularak . Bu durumda parsellerin değerleri şu şekilde hesap edilmiştir.

**2274 ada 397 parsel,**

3.263 m<sup>2</sup> x 375 TL/m<sup>2</sup> ≈1.225.000 TL

**2274 ada 398 parsel,**

6.855 m<sup>2</sup> x 375 TL/m<sup>2</sup> ≈2.570.000 TL

**2274 ada 408 parsel,**

60.184 m<sup>2</sup> x 600 TL/m<sup>2</sup> ≈36.110.000 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 teşvikin ilave 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 yöntemli değerlemenin 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
Ticari Alan (m2)	1.162
İnşaat m2 Birim Maliyeti (TL)	565
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	<b>3.750.000</b>
Konutun m2	
Satış Fiyatı (TL)	2.250
Dükkan m2 Satış Fiyatı (TL)	5.000
Satıştan Elde Edilecek Ciro (TL)	<b>~18.135.000</b>
Tahmini Kar	~7.192.000
Arsa Değeri (Ciro-Maliyet-Kar) TL	~7.192.000
<b>Arsanın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>6.617.000</b>
Arsa m2 birim fiyatı	1.993

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
İnşaat m2 Birim Maliyeti (TL)	565
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	~1.410.000
Konutun m2 Satış Fiyatı (TL)	2.250
Satıştan Elde Edilecek Ciro (TL)	~5.623.000
Tahmini Kar	~2.106.000
Arsa Değeri (Ciro-Maliyet-Kar) TL	~2.106.000
<b>Arsanın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>~1.938.000</b>
Arsa m2 birim fiyatı	1.357

Yukarıdaki hesaplamalardan bölgede konut imarlı parselin m2 birim fiyatı 1.350 TL, konut+ticaret imarlı parselin m2 birim fiyatı ise 1.850 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 kullanımı 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 1350 TL, konut+ticaret imarlı parselin m2 birim fiyatı ise 1900 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 Metotlarının 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 takdiri yöntemi benimsenmiştir. Buna göre parsellerin değeri şu şekilde hesap edilmiştir;

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

$3.263 \text{ m}^2 \times 375 \text{ TL/m}^2 \approx 1.225.000 \text{ TL}$

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

$6.855 \text{ m}^2 \times 375 \text{ TL/m}^2 \approx 2.570.000 \text{ TL}$

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

$60.184 \text{ m}^2 \times 600 \text{ TL/m}^2 \approx 36.110.000 \text{ TL}$

Diğer parsellerin değerlemesinde ise Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntemin uzlaştırılması sonucunda bölgede konut+ticaret imarlı cadde cepheli parsellerin m2 fiyatı 1.900 TL, konut imarlı parsellerin ise 1.350 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 Gereklerin 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 Olmadığını 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 20.12.2011 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	Prsel No	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
53	2274	395	1.928.000	347.040	2.275.040
53	2274	397	1.225.000	220.500	1.445.500
53	2274	398	2.570.000	462.600	3.032.600
53	2274	399	24.000	4.320	28.320
53	2274	408	36.110.000	6.499.800	42.609.800
53	2846	1	6.308.000	1.135.440	7.443.440
53	2847	1	4.258.000	766.440	5.024.440
TOPLAM			52.423.000	9.436.140	61.859.140

Hesap ve Takdir edilen toplam değerler de aşağıda sunulmuştur.

**KDV Hariç Toplam Değer : 52.423.000 TL** (Elliikimilyondörtüzyirmiüçbintürklirası)

**KDV Toplam Değeri : 9.436.140 TL** (Dokuzmilyondörtüzyötuzaltıbinüçkırktürklirası)

**KDV Dahil Toplam Değer : 61.859.140 TL** (Altmışbirmilyonsekiyüzellidokuzbinüçkırktürklirası)

**Not: KDV Hariç Değer : 52.423.000-TL / 1,9012-TL = ~ 27.574.000-USD**

**Sigorta Değeri** : Arsa olduğu için belirlenmemiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan  
**Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400131



Değerlemeyi Kontrol Eden  
**A.Ozan FİRUBAY**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400209



**Şirket Kaşe ve İmzası**



## EKLER

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

























## **Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU**

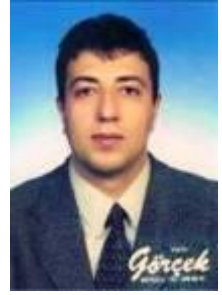
İş Tel: 0 212 211 24 44

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**

<b>Çalıştığı Kurum</b>	<b>Unvanı</b>	<b>Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>
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)

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

## Ali OZAN FİRUBAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 15938353074

## Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)



## Eğitim

Şişli Terakki Lisesi 1988-1991  
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi-  
İnşaat Mühendisliği Bölümü 1991-1995

## Deneyim

### Çalıştığı Kurum

Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.

### Unvanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Başlangıç ve Bitiş Tarihi

13.12.2004 / Devam ediyor

T.Garanti Bankası A.Ş.

İnşaat Mühendisi

1997 / 2005

Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.

Şantiye Sorumlusu

1995 / 1996

## Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

## Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

## Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 02/04/1974  
Doğum Yeri : İstanbul  
Ehliyet : B sınıfı

## Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

# **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ali Ozan FİRUZBAY**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2840/1
Zemin No	: 15443934	Yüzölçüm	: 3.320,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Karum Adı	: Kanal TM		
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI Mah.		
Mevki	: HİTMANTEPE YAKACIKYOLU		
Çift / Sayfa No	: 81 / 7507		
Kayıt Durum	: Aklî		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Edirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkü Sebebi - Tarih - Yes.
70751827	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	3.320,00	Satış - 18/06/2008 - 9290-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2847/1
Zemin No	: 15443935	Yüzölçüm	: 2.241,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Karum Adı	: Kanal TM		
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI Mah.		
Mevki	: HİTMANTEPE YAKACIKYOLU		
Çift / Sayfa No	: 81 / 7508		
Kayıt Durum	: Aklî		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Edirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkü Sebebi - Tarih - Yes.
70751828	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	2.241,00	Satış - 18/06/2008 - 9290-	- -



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 YAKACIK YOLU					
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

Kayıtlı / Doğrudur.  
16.12.2010

