



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

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL - KARTAL**  
**6 ADET ARSA**

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	Arsa vasıflı 6 adet taşınmaz
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Karlıktepe Mahallesi, 53 Pafta, 2274 Ada, 395, 397, 398 ve 408 nolu, 2846 Ada, 1 nolu ve 2847 Ada, 1 nolu parseller Kartal / İSTANBUL
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 19.12.2012, Rapor Tarihi: 20.12.2012, Rapor No: Öİ258
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	S.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.09.2012 – Öİ258

## 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 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	Arsa	6855	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 20.12.2012 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	2.056.000	370.080	2.426.080
53	2274	397	1.308.000	235.440	1.543.440
53	2274	398	2.747.000	494.460	3.241.460
5	2274	408	39.281.000	7.070.580	46.351.580
53	2846	1	6.690.000	1.204.200	7.894.200
53	2847	1	4.516.000	812.880	5.328.880
<b>TOPLAM</b>			<b>56.598.000</b>	<b>10.187.640</b>	<b>66.785.640</b>

Hesap ve Takdir edilen toplam değerler de aşağıda sunulmuştur.

**KDV Hariç Toplam Değer: 56.598.000 TL** (Elli altı milyon beş yüz doksan sekiz bin Türk Lirası)

**KDV Toplam Değeri : 10.187.640 TL** (On milyon yüz seksen yedi bin altı yüz kırık Türk Lirası)

**KDVDahil Toplam Değer : 66.785.640 TL** (Altmış altı milyon yedi yüz seksen beş bin altı yüz kırık Türk Lirası)

**Not: KDV Hariç Değer : 56.598.000-TL / 1,7860-TL = ~ 31.795.000-USD**

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

## 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.**

**Gökhan ÇEBİ**

**Deniz ARSLAN**

**S.Selda AKAY**

**D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

**A.Ozan FIRUZBAY**

## 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 Gereklere 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 20.12.2012 Tarihinde Öİ258 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 Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No:400132)ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK LİSANS NO:400203) tarafından yapılmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız S.Selda AKAY (SPK Lisans No:400326), D.Cüneyt ÖZİRİAİOĞLU(SPK Lisans No:400131) ve A.Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından kontrol edilmiştir.

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

Değerleme tarihi 19.12.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2012'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 sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2012 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 27.09.2012 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, Çıkarılmış 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- İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

## 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahalle, Yakacık yolu Hotman tepe 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	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 parsel:** Yakacık Caddesine açılan Çamlık Sokağın devamı niteliğindeki mahallen açılmamış imar yolu üzerindedir,

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	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)

#### **-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. 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, İlçedeki beklentileri artırmış ve bu beklentiler arsa fiyatlarına yansımıştır.

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

##### **Genel Ekonomik Durum:**

Rapor tarihimiz itibariyle GSMH büyümeye devam etmektedir. Ekonomik parametreler olumlu grafik izlemektedir. Ancak önceki iki yılı oranla büyüme rakamlarında küçülmeler izlenmektedir. 2012 yılının ilk çeyreğinde %3,5, ikinci çeyrekte ise % 3 civarında büyüme gerçekleştirilebilmiştir. Yılın ikinci yarısında da büyümenin aynı ivme ile devam edeceği tahmin edilmektedir.

17.09.2012 tarihinde Merkez Bankası faiz koridorunun üst bandını 150 baz puan indirdi. Banka, gecelik borç verme faiz oranını yüzde 11,5'dan 10'a indirdi. Banka 1 haftalık repo faiz oranını yüzde 5,75'te, gecelik borçlanma faiz oranını yüzde 5 olarak bıraktı. Banka, geç likidite borç verme faiz oranını yüzde 14,50'den 13'e düşürdü.

Ayrıca Alınana kararda : "Enerji fiyatlarındaki artışlar ve enflasyonun bir süre daha hedefin üzerinde seyredecek olması fiyatlama davranışlarına dair temkinli bir duruş gerektirmektedir. Kurul, enflasyondaki düşüşün yılın son çeyreğinde belirginleşeceğini tahmin etmektedir. Alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri dikkatle takip edilecek." denilmektedir.

Bu gelişmeler yüksek faiz oranı sıkı para politikası uygulamasından vazgeçildi olarak algılandı ve ilk tepki bankaların konut ve tüketici kredi faiz oranlarında indirim gitmesi ile başladı. Piyasa bu indirime cevabı hemen verdi ver konut kredi taleplerinde % 10 luk bir artış yaşandı.

Bu genişlemenin kurumsal kredilerde de yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye kişi başı özel tüketim harcamalarının 2011 yılında 7.350 USD'a ulaşmış olup, 2015 yılına kadar bu rakamın 10.000 USD'na yaklaşacağı tahmin edilmektedir.

### **Konut Sektörü:**

Gayrimenkul piyasasının en önemli argümanı olan banka faiz oraları % 1 in üzerinde kalmaya devam etti ve sıkı maliye politikasının da etkisi ile bankaların konut kredisi büyümesini sınırlama getirdi. 2011 yılında %20 büyüyen konut kredileri, 2011'in ikinci yarısından bu yana azalan bir eğilimle büyümesini devam ettirdi.

Türkiye Bankalar Birliğinin hazırlayıp kamuya sunduğu İstatistik Raporlarından "Türkiye Bankalar Birliği Üyesi bankalardan tüketici kredisi kullandıran 35 bankanın istatistik bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu"ndan alıntılarımız aşağıdadır.

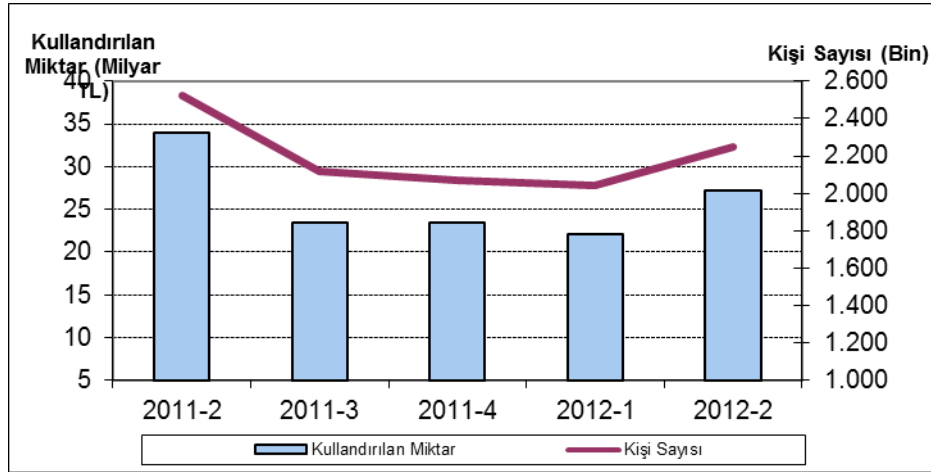
#### Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

Tüketici kredisi ve konut kredisi kullanan toplam kişi sayısı 13.231.015 kişiye, kredi miktarı ise 168,7 milyar TL'ye ulaştı.

#### Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

Nisan-Haziran 2012 döneminde 2.250.672 kişiye, 27,2 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullandırılmıştır. Kredi kullanan kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 10 oranında artmıştır. Aynı dönemde kullandırılan kredi miktarı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20 oranında küçülürken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 23 oranında büyümüştür.

### Kullandırılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



### **Perakende (AVM) Sektörü**

Perakende sektörüne baktığımızda Ekonomi Bakanlığı ile Bilim, Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı verilerine göre, 2012 yılının haziran ayı itibariyle Türkiye genelindeki AVM sayısı 309'a ulaştı. Kapalı alan büyüklüğü 8 milyon m2'yi buldu. Türkiye'nin 81 ilinden 23'ünde henüz AVM bulunmamaktadır. Bu durum sektörün genişlemesini sürdüreceğini göstermektedir.

Yılın ilk altı aylık döneminde 15 yeni AVM açılışı yapıldı. Yılın son çeyreğinde ve 2013 yılında hizmete girmesi planlanan yaklaşık 50 AVM projesi bulunuyor. Türk Müteşebbislerinin yurt dışında 150 civarında AVM Projesi'ni bitirmeye çalıştığı gelen bilgiler arasında.

Ekonomi yetkilileri her ay en az 3 AVM'nin hizmete girmesini beklediklerini bildirdiler. Türk firmalarının AVM açmayı planladığı ülkelerin başında ise Rusya, Libya, İran, Irak, KKTC, Suudi Arabistan geliyor.

Türkiye'de halen faaliyette bulunan 309 AVM'nin yatırım büyüklüğü 35 milyar dolara ulaştı. Söz konusu sermayenin 12 milyar dolarlık kısmı ise yabancıların yatırımlarından oluşuyor. Türkiye'deki AVM'lere yabancı sermayeden yoğun ilgi var ve özellikle Körfez sermayesinin AVM'lere ortak olmak için yoğun çaba harcadığını izlenmektedir.

Perakende sektöründe bölgesel alışveriş merkezleri en büyük paya sahip ve sektörden aldıkları pay %65 ler seviyesindedir. Outletlerin aldıkları pay toplamı ise % 20 ler seviyesindedir. AVM sayısı ve alan büyüklüğü bakımından İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir ön sıralarda yer almaktadır.

Türkiye Perakende sektöründe kiralanabilir alan büyüklüğü ortalaması 110 m2/1.000 Kişi ye ulaşmış olup, Ankara 253 m2/1.000 kişi ile lider olup, İstanbul 230 m2/1.000 kişi ile ikinci konumdadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin verilerine göre, yılın ilk yarısında alışveriş merkezlerinin toplam ciroları yüzde 15 oranında artarak 23 milyar liraya ulaştı. Yıl sonunda 50 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenmektedir.

### **Ofis Piyasası;**

İstanbul'daki ofis stoku 2012 yılı Eylül Ayı sonu itibariyle yaklaşık 1,5 milyon metrekareye B sınıfı ofis stoku ise 720. bin metrekareye ulaştı.

2012 yılında genel olarak kira rakamlarında önemli değişiklikler yaşanmadı. Avrupa yakası için ortalama 28 USD/m2 iken Asya Yakasında 21 USD/M2 seviyesine gelmiştir.

Avrupa Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 10 dur.

Asya Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 24 ler seviyesindedir. Bu oranın yüksek olma sebebi stoğa yeni giren ofis alanlarının yüksek olmasıdır.

### **Uluslar Arası Sermaye Girişi Ve Uluslar Arası Firma Kuruluşları;**

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Eylül Ayı sonunda uluslararası doğrudan yatırım girişini 10.584.000.000 USD olarak açıkladı.

Hazine Müsteşarlığı'ndan derlediği verilere göre, Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı şirket sayısı, son 5 yılda 2 kattan fazla artış gösterdi. 1954-2004 yılları arasında 8.192 yabancı şirket faaliyet gösterirken, bu sayı 2005 yılında 10.743'e, 2006 yılında 13.818'e, 2007 yılında 17.348'e, 2008 yılında 20.685'e, 2009 yılında 23.672'e, 2010 yılında 25.055'e ve 2012 yılı Ekim sonunda ise 31.154'e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 31.154 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken, bu şirketlerin, başta toptan ve perakende ticaret olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette buldukları kayda alındı. İmalat sanayisindeki uluslararası sermayeli şirketlerde kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı ve tekstil ürünleri imalatı izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklık girişim sayısı 16.000 ile birinci sırada yer aldı."

Uluslararası sermayeli şirketlerin içinde Almanya 4 bin 801 şirket ile birinci sırayı alırken, onu 2 bin 343 şirketle İngiltere, bin 983 şirketle Hollanda, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin illere göre dağılımına bakıldığında ise İstanbul 16 bin 649 şirketle birinci olurken, İstanbul'u 3 bin 507 şirketle Antalya, bin 936 şirketle Ankara ve bin 681 şirketle İzmir takip etti.

Uluslararası şirketlerin en fazla ilgi gösterdiği alanlardan biri 4002 şirketle gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri oldu. Yabancı şirketler bu sektörlerin dışında sırasıyla 2.331 şirketle inşaat, 2.172 şirketle ulaştırma haberleşme ve depolama hizmetleri, 1.294 şirketle diğer toplumsal sosyal ve kişisel hizmet faaliyetleri, 514 şirketle elektrik gaz ve su, 510 şirketle madencilik ve taş ocaklığı, 387 şirketle tarım, avcılık ormancılık ve balıkçılık, 297 şirketle de mali aracı kuruluşlar sektörlerinde faaliyet gösterdi. Yabancı sermayeli şirketler arasında Almanlar 4.256 şirket ile ilk sırada yer aldı. Bu ülkeyi 2.256 şirketle İngilizler, 1.842 şirketle Hollandalılar, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Amerikalılar 1071 şirket kurarken, Azeriler 792, Iraklılar 719, Çinliler 392, Güney Koreliler 167 şirketle ön plana çıktı. Yabancılar arasında en çok tercih edilen il İstanbul oldu. İstanbul'da 13.613 yabancı şirket kurulurken, Antalya'ya 3.097, Ankara'ya 1685, İzmir'e 1497, Muğla'ya ise 1368 şirket kuruldu. Bursa'ya 494, Aydın'a 432, Mersin'e 418, Kocaeli'ne 295, Adana'ya ise 184 şirket kuruldu.

#### Doğrudan Sermaye Girişi

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Girişleri (milyar \$)	Uluslararası Sermayeli Şirket Sayısı (Birikimli)
2001	3,4	4.594
2002	1,1	5.002
2003	1,7	5.951
2004	2,8	7.693
2005	10,0	10.082
2006	20,2	12.913
2007	22,0	16.119
2008	19,5	19.152
2009	8,4	21.960
2010	9,0	25.236
2011	16,1	29.592
2012 Ocak-Ekim	10,6	31.154

Bu verilerden hareketle, Türkiye'nin Ekonomik Trendleri olumlu gelişmekte sonucuna ulaşılmaktadır.



Yabancıların mütekabiliyet (karşılıklılık) ilkesi gözetilmeden Türkiye'den konut satın almasına izin veren Mütekabiliyet Yasası, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yılda 20 milyar dolar gelir getirecek yasanın geçmesiyle birlikte yabancılardan olumlu tepkiler alınmaya başladı. İnşaat sektörü temsilcileri taleplerin geldiğini ve önemli satışların görüşme aşamasında olduğunu belirtiyor.

Rapor tarihimiz itibariyle gerek genel ekonomik veriler ve gerek ise gayrimenkul sektörü verileri olumlu seyir işlemektedir.

#### **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 konumlandır.

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), 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,

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	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-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, 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-) Raporda 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

## **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. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen emsallere rastlanmıştır.

-Oto pazarına yakın konumda 821m<sup>2</sup> Emsal:1,75 konut imarlı arsa için 1.300.000 TL istenmektedir. Tel:05306071037

- Taşınmaza göre Belediye tarafında 1190m<sup>2</sup> Emsal:1,75 konut imarlı arsa için 1.700.000 TL istenmektedir. Tel:05339380181

-Karlıktepe Mahallesinde 900 m<sup>2</sup> net alanlı E:1,75 konut imarlı parsel için 1.500.000 TL değer istenmektedir. TEL: 05337079849

-Esentepe Mahallesinde 251 m<sup>2</sup> 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 Karşılaştırılması Yöntemindeki Veriler	Değerleme konusu taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	1.850.000 TL	7.350.000 TL	650.000 TL
Satış Tarihi	Ara.12	Ara.12	Ara.12	Ara.12
Fiyat Düzeltmesi-1(Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Arsanın Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	1428	1200	5000	353
İstenilen m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL)		1.542	1.470	1.841
Pazarlık sonrası parselin m <sup>2</sup> birim fiyatı (TL)		1.465	1.397	1.657
Emsallerin ortalama m <sup>2</sup> birim fiyatı		1.506		

<b>Fiyat Düzeltmesi-2(Kullanım Alanı Farkı İçin TL)</b>		343.000 TL	- 5.380.000 TL	1.619.000 TL
<b>Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz.Teknik Vb</b>	Orta	İyi -10%	İyi -10%	İyi -10%
<b>Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler İçin TL)</b>		220.000 TL	210.000 TL	263.000 TL
<b>Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)</b>		123.000 TL	- 5.170.000 TL	1.356.000 TL
<b>Düzeltilmiş PiyasaDeğerleri ( TL )</b>		1.973.000 TL	2.180.000 TL	2.006.000 TL
<b>Düzeltilmiş m2 PiyasaDeğerleri ( TL )</b>		1.382	1.527	1.405

**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 1.382 TL ile 1.527 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 1.440 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Konut imarlı 395 no'lu parselin m2 birim fiyatı 1.440 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 2015 TL olarak takdir edilmiştir.

Bu tespitlerden hareketle taşınmazların KDV hariç değerleri şu şekilde hesaplanmıştır;

**2274 ada 395 parsel,**

1.428 m<sup>2</sup> x 1.440 TL/m<sup>2</sup> ≈ 2.056.000 TL

**2846 ada 1 parsel,**

3.320 m<sup>2</sup> x 2.015 TL/m<sup>2</sup> ≈ 6.690.000 TL

**2847 ada 1 parsel,**

2.241 m<sup>2</sup> x 2.015 TL/m<sup>2</sup> ≈ 4.516.000 TL

Kartal Belediyesi Emlak Servisinden alınan bilgilere göre taşınmazların cepheli oldukları Cadde/Sokak 2012 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 Caddesi ile Fıstık Ağacı Sokak arasında kalan 408 parselin değerlemesinde ise cepheli oldukları cadde/sokaklar için belirlenmiş 2012 yılı emlak rayiç bedelleri de göz önünde bulundurulmuştur.(İlgili Belediye emlak servisinde yapılan incelemede 408 nolu parselin emlak rayiç değerinin Fıstık Ağacı Sokak'a göre hesaplanması gerektiği ilgili memur tarafından belirtilmiştir.) Bu durumda parsellerin değerleri şu şekilde hesap edilmiştir.

**2274 ada 397 parsel,**

3.263 m<sup>2</sup> x 400,77 TL/m<sup>2</sup> ≈1.308.000 TL

**2274 ada 398 parsel,**

6.855 m<sup>2</sup> x 400,77 TL/m<sup>2</sup> ≈2.747.000 TL

**2274 ada 408 parsel,**

60.184 m<sup>2</sup> x 652,68 TL/m<sup>2</sup> ≈39.281.000 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 piyasadaki 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)	560
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	<b>3.718.000</b>
Konutun m2	
Satış Fiyatı (TL)	2.350
Dükkan m2 Satış Fiyatı (TL)	5.250
Satıştan Elde Edilecek	
Ciro (TL)	<b>18.975.000</b>
Tahmini Kar	7.628.000
Arsa Değeri (Ciro-Maliyet-Kar) TL	7.628.000
<b>Arsanın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>7.018.000</b>
Arsa m2 birim fiyatı	2.114

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)	560
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	1.400.000
Konutun m2	
Satış Fiyatı (TL)	2.350
Satıştan Elde Edilecek	
Ciro (TL)	5.873.000
Tahmini Kar	2.236.000
Arsa Değeri (Ciro-Maliyet-Kar) TL	2.236.000

<b>Arsanın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>2.057.000</b>
Arsa m2 birim fiyatı	1.440

Yukarıdaki hesaplamalardan bölgede konut imarlı parselin m2 birim fiyatı 1.440 TL, konut+ticaret imarlı parselin m2 birim fiyatı ise 2.015 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 1.440 TL, konut+ticaret imarlı parselin m2 birim fiyatı ise 2.015 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 değerleme 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,**

$3.263 \text{ m}^2 \times 400,77 \text{ TL/m}^2 \approx 1.308.000 \text{ TL}$

**2274 ada 398 parsel,**

$6.855 \text{ m}^2 \times 400,77 \text{ TL/m}^2 \approx 2.747.000 \text{ TL}$

**2274 ada 408 parsel,**

$60.184 \text{ m}^2 \times 652,68 \text{ TL/m}^2 \approx 39.281.000 \text{ TL}$

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 2.015 TL, konut imarlı parsellerin ise 1.440 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 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

değerleme 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 20.12.2012 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	2.056.000	370.080	2.426.080
53	2274	397	1.308.000	235.440	1.543.440
53	2274	398	2.747.000	494.460	3.241.460
53	2274	408	39.281.000	7.070.580	46.351.580
53	2846	1	6.690.000	1.204.200	7.894.200
53	2847	1	4.516.000	812.880	5.328.880
<b>TOPLAM</b>			<b>56.598.000</b>	<b>10.187.640</b>	<b>66.785.640</b>

Hesap ve Takdir edilen toplam değerler de aşağıda sunulmuştur.

**KDV Hariç Toplam Değer: 56.598.000 TL** (Elli altı milyon beş yüz doksan sekiz bin Türk Lirası)

**KDV Toplam Değeri : 10.187.640 TL** (On milyon yüz seksen yedi bin altı yüz kırk Türk Lirası)

**KDVDahil Toplam Değer : 66.785.640 TL** (Altmış altı milyon yedi yüz seksen beş bin altı yüz kırk Türk Lirası)

**Not: KDV Hariç Değer : 56.598.000-TL / 1,7860-TL = ~ 31.795.000-USD**

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan

**Gökhan ÇEBİ**

**Sorumlu Değ. Uzmanı**

SPK Lisans No: 400132

**Deniz ARSLAN**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400203

## Değerlemeyi Kontrol Edenler

**S.Selda AKAY**

**Sorumlu Değ. Uzmanı**

SPK Lisans No: 400326



**D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

**Sorumlu Değ. Uzmanı**

SPK Lisans No: 400131



**A.Ozan FİRUBAY**

**Sorumlu Değ. 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,