

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARMARAPARK A.V.M.

YAKUPLU MAHALLESİ, F21D24DB PAFTA (21 ADA-110 PARSEL)

ESENYURT / İSTANBUL

YAKUPLU MAHALLESİ, (21 ADA-102-103 PARSELLER)

BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL

ARALIK 2014

2014_400_120/4



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1.	<u>RAPOR BİLGİLERİ</u>	3
2.	<u>ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</u>	3
3.	<u>GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</u>	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2.	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ.....	6
3.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	6
3.5.	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	7
3.6.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	9
3.7.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	9
3.8.	SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	10
4.	<u>GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</u>	11
4.1.	DEMOGRAFİK VERİLER	11
4.1.	EKONOMİK VERİLER.....	11
4.3.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	15
4.4.	BÖLGE VERİLERİ.....	24
5.	<u>DEĞERLEME TEKNİKLERİ</u>	27
5.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	27
5.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	27
6.	<u>GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</u>	29
6.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	29
6.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	31
7.	<u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI</u>	44
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	44
7.2.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	44
7.3.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	45
8.	<u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	50
8.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	50
8.2.	G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	50
9.	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	51
10.	<u>EKLER</u>	52
11.	<u>SERTİFİKASYONLAR</u>	66

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada, 110 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, 21 Ada 102 Parsel Numaralı "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkullerin güncel piyasa değerlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesidir.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 03.11.2014
DEĞERLEME TARİHİ	: 19.12.2014
RAPORUN TARİHİ	: 25.12.2014
RAPOR NUMARASI	: 2014_400_120_4
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Taşınmaz üzerinde 72 yıllık üst hakkı sözleşmesinin bulunması, değerlendirilmede gelir analizi yöntemi dışındaki yöntemlerin kullanılmasını olumsuz yönde etkilemiştir.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce 26.12.2013 tarihinde bir değerlendirme raporu hazırlanmış olup, konu taşınmazlar için K.D.V. hariç 96.600.000 TL (Doksanaltı milyonaltıyüzbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402578
	: Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri, Kule 2 Kat 10-11 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada 110 Parsel sayılı yerin çıplak mülkiyetinin, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, 21 Ada 102 Parsel numaralı "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerlerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada 110 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 21 Ada 102 Parsel numaralı "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkullerin pazar değerinin takdiri olup ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada 110 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 102 Parsel numaralı "Trafo Yeri" nitelikli ve 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlara dair tapu kaydı bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 05.11.2014 tarih, saat 14:44 itibari ile alınan TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiştir. Taşınmazın Tapu Kaydı Bilgileri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ESENYURT	BEYLİKDÜZÜ	BEYLİKDÜZÜ
MAHALLESİ	:	YAKUPLU	YAKUPLU	YAKUPLU
ADA NO	:	21	21	21
PARSEL NO	:	110	102	103
YÜZÖLÇÜMÜ	:	62.343,69 m ²	436,11 m ²	311,19 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA	TRAFO YERİ	ARSA
CİLT/SAYFA NO	:	4/375	26/2496	26/2497
TAPU TARİHİ	:	06.08.2008	28.06.2001	28.06.2001
YEVİMİYE	:	17599	5598	5598
MALİK VE HİSSE BİLGİSİ	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)		

*Taşınmazın tapu bilgileri TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiştir.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 05.11.2014 tarih, saat 14:44 itibari ile alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

21 Ada 110 Parsel:

Serhler Hanesi'nde:

- TEDAŞ AŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira serhi bulunmaktadır. (Tarih: 06.06.2007, Yevmiye:8620)
- Ön Alım Hakkı: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine Beşiktaş 4. Noterliği'nin 13.01.2011 tarih 1091 sayılı Noter Sözleşmesi bulunmaktadır. (Tarih: 18.01.2011, Yevmiye:1660)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

- A:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 107 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- B:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 102 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)