



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.

BAĞCILAR / İSTANBUL

(Parsel Hissesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



EDİP GAYRİMENKUL
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

Rapor No: 2015/212

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	6
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	7
6.1.	TAPU KAYITLARI	7
6.2.	TAPU TAKYİDATI	7
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	8
7.1.	İMAR DURUMU	8
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	8
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR ..	8
8.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	9
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	9
8.2.	BÖLGE ANALİZİ	9
8.3.	ULAŞIM	10
8.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	11
9.	AÇIKLAMALAR	12
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	12
11.	DEĞERLENDİRME	12
12.	FİYATLANDIRMA	13
12.2.	KIRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	13
12.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	14
12.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	14
12.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	14
12.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	14
12.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
13.	SONUÇ	15

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Mahmutbey Mahallesi, Taşocağı Caddesi,
2304 ada, 1 nolu parsel
Bağcılar / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 26 Ocak 2015 tarih ve 437 – 2015/011 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 09 Şubat 2015

RAPOR TARİHİ : 13 Şubat 2015

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Parsel hissesi

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul İli, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey Köyü,
2304 ada, 1 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : “Bölge Park” ve “Yol” (Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic.
A.Ş.’ne ait 376/57043 hissesinin** değer
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BAĞCILAR İLÇESİ, MAHMUTBEY MAHALLESİ’NDE YER ALAN 2304 ADA, 1 NOLU PARSELİN EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.’NE AİT 376/57043 HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	98.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Öznur AKTULAN (SPK Lisans Belge No: 401665)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Mahmutbey Mahallesi, Taşocağı Caddesi,
2304 ada, 1 nolu parsel
Bağcılar / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 26 Ocak 2015 tarih ve 437 – 2015/011 no ile

MÜŞTERİ NO : 437

RAPOR NO : **2015/212**

DEĞERLEME TARİHİ : 09 Şubat 2015

RAPOR TARİHİ : 13 Şubat 2015

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.'ne ait 376/57043 hissesinin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114
Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE
İLİŞKİN BİLGİLER** :

RAPOR TARİHİ	29.04.2014
RAPOR NUMARASI	2014/1343
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	94.000,-TL

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	: 300.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	: Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mahmutbey Merkez Mah., Taşocağı Cad. No:5 34217 Bağcılar / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 446 38 58-59
FAKS NO	: 0 212 446 38 80
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 31.12.1971
TİCARET SİCİL NO	: 112966-59723
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: Esas Sermaye Sistemi
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 65.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 51,86
FAALİYET KONUSU	: Her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, satış, kiralama ve yönetimini yapmak

5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

6.TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.....376/57043 hisse (*)
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Bağcılar
KÖYÜ	: Mahmutbey
PAFTA NO	: F21C17D3A
ADA NO	: 2304
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 57.042,63 m ²
YEVMIYE NO	: 3348
CİLT NO	: KM 184
SAHİFE NO	: 18142
TAPU TARİHİ	: 12.02.2014

(*) Parselde başka hissedarlar da mevcut olup değerlemede yalnızca Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait 376/57043 hisse dikkate alınmıştır. 376/57043 hisseye karşılık gelen arsa miktarı ~376 m² dir.

6.2. Tapu Takyidatı

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından alınan 03.02.2015 tarihli takyidat yazılarından hareketle rapora konu parsel üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- D M: 26964 m² Sohn lehinde TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİŞİM A.Ş lehine irtifak hakkı (29.03.2007 – 6527).

Beyanlar Bölümü:

- BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI HARİTA MD. 28/01/2003 tarih 31195 22056 sayılı yazı ve mahkeme kararları dosyasındadır. (M.BEY 18137 DOSYADA) 03/02/2003 SAYI:204.
- İmar uygulamasının iptaline ilişkin İST. 5. İDARE MAHKEMESİNİN 200/486 ESAS 2002/1451 karar sayılı 16/01/2007 T. 113 SA (ÇIKIŞ 123).

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Bağcılar Belediyesi'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin 15.09.2008 tarihli 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında "**Bölge Park**" (Yaklaşık 54.143 m²) ve "**Yol**" (Yaklaşık 2.900 m²) lejantlı olduğunu belirtmiştir.

7.2. İmar dosyası incelemesi

Bağcılar Belediyesi'nde yapılan incelemelerde arşiv görevlisi taşınmaza ait herhangi bir yapı ruhsatının bulunmadığını belirtmiştir.

7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Bağcılar Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaz ile ilgili herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

7.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Taşınmaz üzerinde yapı denetime tabi (ruhsatlı) herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri (Yeşil GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller)

Rapora konu taşınmazın (576/57043 hissenin) unvan değişikliği işlemi 12.02.2014 tarihinde gerçekleşmiştir.

7.5.2. Belediye Bilgileri

7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir. Parselin imar lejantı yol ve bölge park alanı olduğundan tamamı kamulaştırılacak alan içerisinde kalmaktadır.

8.TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Semt, Taşocağı Caddesi, Dilmenler Caddesi, Teoman Sokak ve Özlem Sokak'ın kesiştiği köşede yer alan **2304 ada, 1 nolu parselin Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait 376/57043 hissesidir.**

Holiday in Airport, 212 AVM, Mall Of İstanbul gibi projelere yakın konumda olan taşınmazın Taşocağı Caddesi'ne cepheli konumda olması taşınmazı ayrıcalıklı kılmaktadır.



Uydu Fotoğrafı

8.2. Bölge Analizi

Eskiden şehrin dışında kalan ve sanayi bölgesi olarak planlanan birçok bölge, şehrin büyümesiyle yerleşim alanlarının içinde kalmış ve arazi fiyatlarının artması bu bölgeleri daha kârlı olan sanayi dışı kullanım alanlarına dönüştürmüştür. İstanbul'da bu sınıfa girecek bölgeler olarak Yenibosna aksının (TEM Otoyolu İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu) yanı sıra Ayazağa Cendere Vadisi ile Merter ve çevresi sayılabilir.

1995 yılında yayınlanan İstanbul Nazım Planı'nda Metropolen Merkez Alanı olarak belirtilen bölgeler ve metropolen merkez alan içerisindeki fonksiyonların tanımlanmasında Yenibosna aksı ve uzantısı Prestij Hizmet Alanlarını içine alan bölge olarak öngörülmüş ve plan kararlarında basın - yayın ve yönetim fonksiyonlarının (medya) yerleştiği bu bölge, yönetim fonksiyonlarına dönüşüm potansiyeli taşıması sebebiyle de plan kararlarında Prestij Hizmet Alanı olarak tercih edilmiştir.

Prestij Hizmet Alanları, uluslararası şirketlerin yer alacağı ve kente yapacakları olumsuz baskının minimum düzeyde tutulacağı yeni merkez alanlarıdır.

Başta medya olmak üzere bankacılık, tekstil ve otomotiv sektörlerinin 80'li yılların ikinci yarısından itibaren bölgeye yatırım yapmalarıyla özellikle bağlantı yoluna cepheli bölümlerde hızlı bir yapılaşma yaşanmış ve bölgeye olan talepler gayrimenkul fiyatlarını hızla yukarı çekmiştir. 2000 yılı sonlarına kadar devam eden bu durum 2000'li yılların başında yaşanan ekonomik krizle birlikte tersine bir değişim göstermiş; ancak son yıllarda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artışlar bölgede de etkisini göstermiştir.

8.3. Ulaşım

Prestij Hizmet Alanlarının gözde bölgeler haline gelmesinde en önemli etkenlerden biri, göreceli olarak trafik sorunu olmaması, havaalanına olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle TEM Otoyolu, Atatürk Havalimanı ve E-5 (D100) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna ve özellikle Güneşli kavşağına yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması), bölgenin eski cazibesini yitirmiş olmasına rağmen rapor konusu taşınmaza - bu bölge içerisinde de - diğer gayrimenkullere göre önemli avantajlar sağlamaktadır.

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

TEM İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu.....	850 m.
TEM Otoyolu.....	850 m.
Halkalı Caddesi.....	1,1 km.
E-5 (D100) Karayolu.....	7,5 km.
Atatürk Havalimanı.....	8 km.
Yenibosna Metro İstasyonu.....	8,5 km.
Sirkeci - Yeşilköy Sahil yolu.....	12 km.
Bakırköy Deniz Otobüsü İskelesi.....	14 km.
Maslak.....	19 km.
Levent.....	20 km.
Zincirlikuyu.....	22 km.
Taksim.....	28 km.

8.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

9. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 2304 ada, 1 nolu parsel **57.042,63 m²** yüzölçümüne sahiptir.
- Halihazırda İsfalt ve Nuh Beton tarafından kullanılmaktadır.
- Parselin bir kısmının etrafında ihata duvarları mevcuttur.
- Engebesiz ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Geometrik şekli kabaca yamuk biçimindedir.
- Köşe konumlu olan parselin Taşocağı Caddesi, Dilmenler Caddesi (kadastral yol), Özlem Sokak ve Teoman Sokak'a cepheleri bulunmaktadır.
- Bölge altyapısı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz imar durumundaki kısıtlılık durumu sebebiyle **"Zor Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmaz imar durumu itibarıyla kısıtlı kullanım imkânına sahip olup yalnızca bölge park alanı olarak kullanılabilecektir. Yanı sıra imarın da elverişli olması durumunda iş merkezi, otel veya avm olarak kullanımının uygun olabileceğini düşünmekteyiz.

11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- TEM ve D100 (E-5) Karayolları arasında konumlanması,
- İşyeri olarak kullanımın yoğun olduğu bir bölgede konumlu olması,
- Çevrede boş arsaların azlığı,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması

Olumsuz etkenler :

- İmar durumundaki kısıtlılık durumu,
- Hisseli olması.

12. FİYATLANDIRMA

Bilindiği üzere bir arsanın değerini etkileyen en önemli faktör “**İmar durumu**” dur, yani yapılaşma hakkıdır.

Konu taşınmazın mevcut imar durumuna göre herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmadığı gibi tamamı kamuya terk edilecek alan içerisinde yer almaktadır.

Bu nedenle somut kriterlere dayalı bir değerlendirme imkanı bulunmamakta olup parselin değeri için Emlak Vergi Beyannamesi’ne esas rayiç bedeline itibar edilmesi en uygun yaklaşım olarak ortaya çıkmaktadır.

Bağcılar Belediyesi’nde yapılan incelemelerde 2015 yılı için bu rayiç bedelin (Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin 376 m² hissesinin) **987.509,12 TL** olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir. Ancak bilindiği üzere yeşil alanlarda/Kamuya terk edilecek alanlarda Emlak Vergi Beyannamesi’ne esas m² birim rayiç bedelinde % 90’a kadar indirim uygulanmaktadır. Buna göre parselin değeri için beyan değerinin %10’unun takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Buna göre parselin Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin 376/57043 hissesinin değeri;

987.509,12 TL x % 10 $\cong$ **98.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

13.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Konu parselin Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin 376/57043 hissesinin değeri 98.000,-TL olarak tespit edilmiştir.

13.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmadığından boş arsa olarak ekspertiz kapsamına alınmış, bu nedenle kira değeri analizi yapılmamıştır.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

13.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Taşınmazın boş arazi değeri sonuç kısmında verilmiştir.

13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

13.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

13.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul, boş arazi niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait 376/57043 hissesinin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemesi sonucunda konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine ve **özellikle mevcut imar durumuna göre Emlak Vergisi beyannamesine esas bedeli üzerinden hesaplanan** değeri için,

98.000,-TL (Doksansekizbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(98.000,-TL \div 2,826 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{34.678,-Euro})$

$(98.000,-TL \div 2,493 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{39.310,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1 USD = 2,493 TL; 1 Euro = 2,826 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 115.640,-TL'dir.

İşbu rapor, **Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Şubat 2015

(Değerleme tarihi : 09 Şubat 2015)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu fotoğrafları ve konum krokisi
- Fotoğraflar
- İmar plan örneği
- TAKBİS çıktısı
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

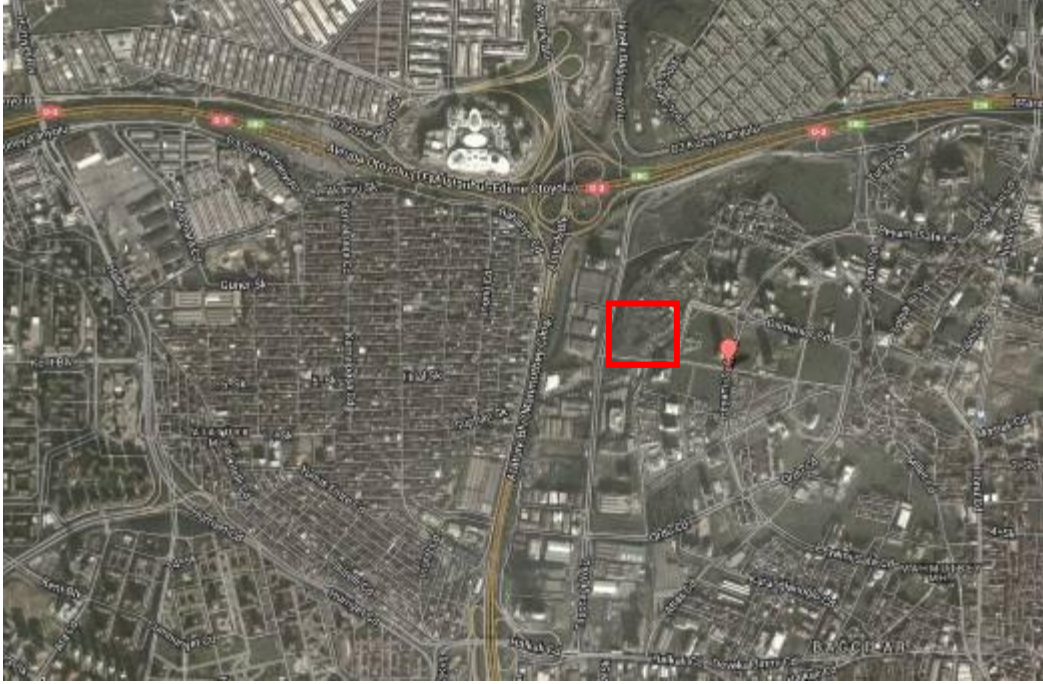
Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



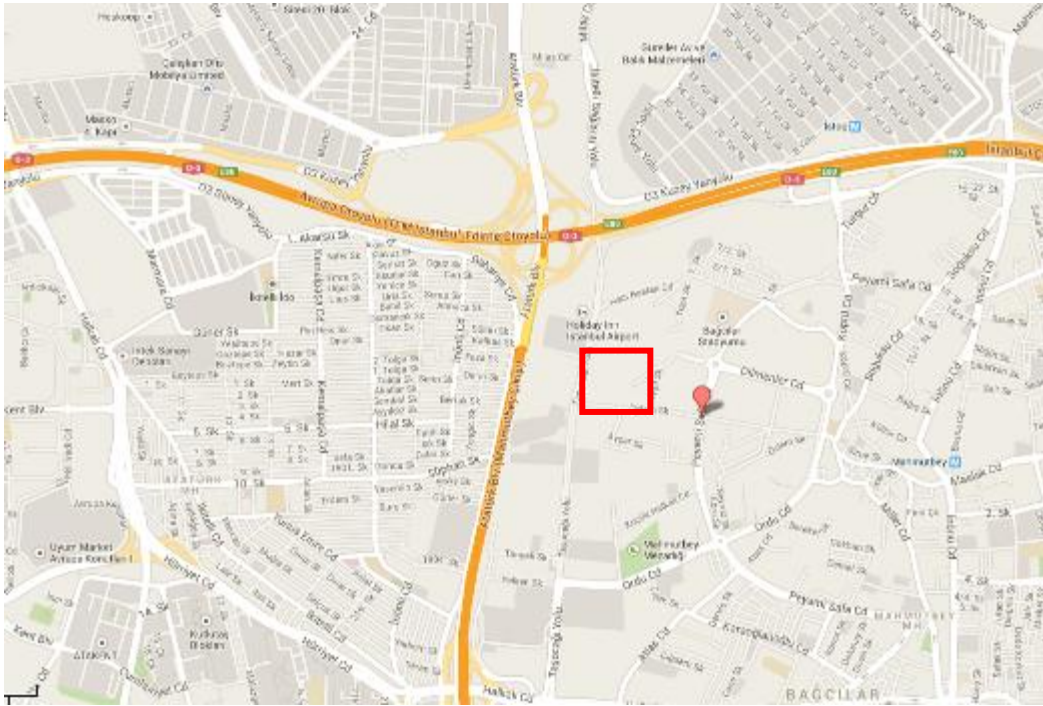
Uydu Fotoğrafi



Uydu Fotoğrafi



Uydu fotoğrafi



Konum krokisi



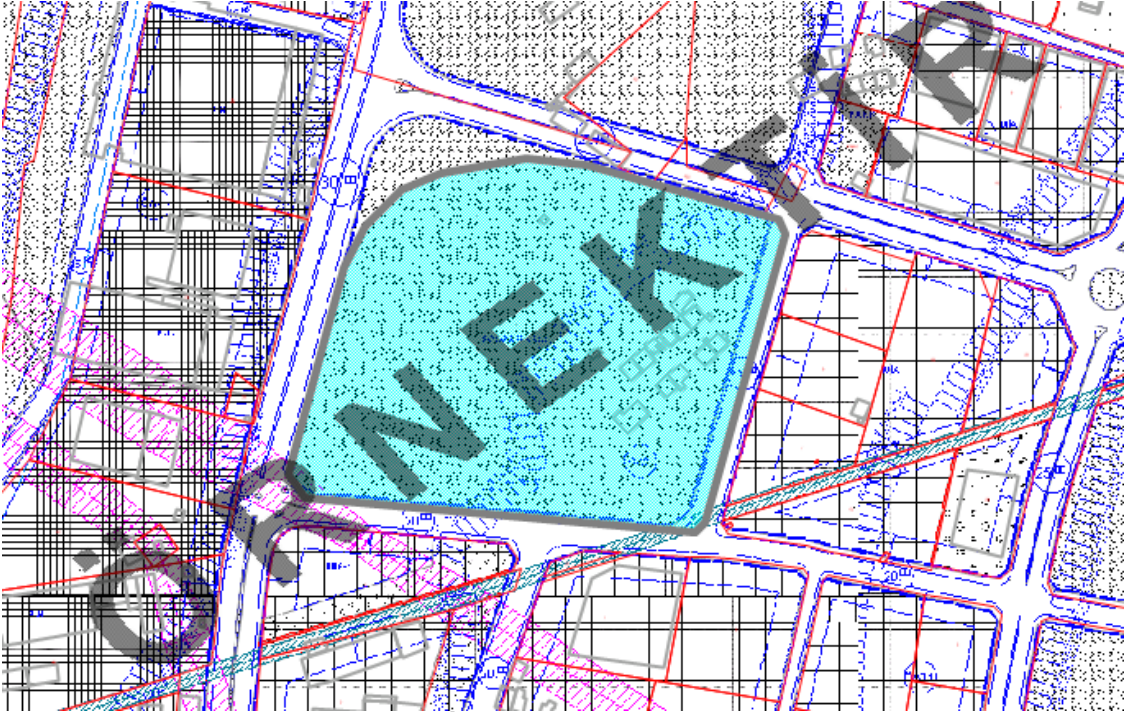
Parselin görünümü



Parselin görünümü



Parselin görünümü



İmar plan örneği

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2304/1
Zemin No	: 26513909	Yüzölçüm	: 57.042,63 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Bağcılar TM		
Mahalle / Köy Adı	: MAHMUTBEY Köyü		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 184 / 18142		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI HARİTA MD 28/01/2003 TARİHİ 31195 22056 SAYILI YAZI VE MAHKEME KARARLARI DOSYASINDADIR.(M.BEY 18137 DOSYADA) 03/02/2003 SAYI:204		-	--
Beyan	İMAR UYGULAMASININ İPTALİNE İLİŞKİN İST. 5. İDARE MAHKEMESİNİN 200/486 ESAS 2002/1451 KARAR SAYILI 16/01/2007 T. 113 SA. (ÇIKIŞ 123)		-	--
İrtifak	B M KROKİSİNDE SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN 107 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI(CEMAL KEMALBAY HİSSESİ) (Bağlama Tarih:07/07/1988,Bitis Tarih:07/07/1988 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	07/07/1988 - 2556	--
İrtifak	C M KROKİSİNDE SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN 646 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI(RAMAZAN BAYSAL ,NECMETTİN BAYSAL,HAYRETTİN BAYSAL,HAYRİYE KARA HİSS) (Bağlama Tarih:14/07/1988,Bitis Tarih:14/07/1988 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	14/07/1988 - 2640	--
İrtifak	D M: 26964 M2 SOHN LEHİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİŞİM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:29/03/2007,Bitis Tarih:29/03/2007 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	29/03/2007 - 6527	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Edinim Tarihi	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinim Sebebi - Tarih - Yev,	Terkin Sebebi - Tarih - Yev,
2002/1451	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ		376 / 57043	570,00	Fiziki Kişilerin Ünvan Değişikliği - 12/02/2014 - 3348-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 03.02.2015 13:59

1



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : 14 Nisan 2003 / 400114
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Öznur AKTULAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 17.04.1985
Medeni Hali : Bekâr
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : 01 Nisan 2011 / 401665
Mesleği : İşletmeci
Yabancı Dilleri : İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi (İşletme) / 2007

Mesleki Tecrübe

Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul; : Temmuz 2007 – Ocak 2008
Finansal Güvence Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Şubat 2008 - ...
Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

GAYRİMENKUL 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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN