

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	11 Kasım 2010 tarih ve 5485 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	5 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli mülkiyet
Raporun Türü	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	26 Kasım 2010

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii, Cumhuriyet Caddesi, 24 Pafta, 1475 ada, 16 no'lu parsel, Merkez / VAN
Tapu Bilgileri Özeti	Van İli, Merkez İlçesi, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii, 24 pafta, 1475 ada, 16 no'lu parselde kayıtlı, 16.611,65 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa
Sahibi	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/4 Global Yatırım Holding A.Ş.....3/4
Mevcut Kullanıcı	Van Belediyesi
Mevcut Kullanım	Belediye garajı ve itfaiye
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde ipotek mevcuttur.
İmar Durumu	Bkz. Rapor – İmar durumu incelemesi
En İyi ve En Verimli Kullanımı	İmar durumuyla ilgili belirsizliğin giderilmesi halinde parsel üzerinde "Alışveriş Merkezi ve Otel Projesi" geliştirilmesidir.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Parselin toplam pazar değeri	Pera GYO A.Ş.'nin parseldeki 1/4 hissesinin pazar değeri
Maliyet Yaklaşımı	16.050.246,-TL	4.015.000,-TL
Emsal Karşılaştırma	13.790.000,-TL	3.450.000,-TL
Nihai Sonuç	<b>16.050.246,-TL</b>	<b>4.015.000,-TL</b>

### Raporu hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belgesi No: 400106)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.a) Şirket bilgileri.....	4
2.b) Müşteri bilgileri .....	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
4. UYGUNLUK BEYANI .....	6
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.a) Mülkiyet durumu .....	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	7
5.c) İmar durumu incelemesi .....	8
5.d) Resmi kurum incelemesi .....	9
5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler .....	10
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU.....	11
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu .....	11
6.b) Parselin fiziksel özellikleri .....	12
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	13
7.c) Bölge analizi .....	14
7.d) Piyasa bilgileri.....	15
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler .....	15
8. DEĞERLEME SÜRECİ .....	16
8.a) Değerleme yöntemleri .....	16
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	16
9. PARSELİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	17
9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	19
9.b) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	17
9.c) Değerleme uzmanı görüşü .....	20
10. SONUÇ.....	21

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

**RAPORU TALEP EDEN** : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii, Cumhuriyet Caddesi,  
24 Pafta, 1475 ada, 16 no'lu parsel,  
Merkez / VAN

**DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 11 Kasım 2010 tarih ve 5485 kayıt no'lu

**MÜŞTERİ NO** : 240

**RAPOR NO** : 2010/5850

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 22 Kasım 2010

**RAPOR TARİHİ** : 26 Kasım 2010

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1/4 hissenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 - İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867 / 448449
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

## 2.b) Müşteri bilgileri

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 243 44 50
<b>FAKS NO</b>	: 0212 243 81 79
<b>KAYITLI TAVAN SERMAYE</b>	: 250.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 96.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 21.01.1992
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: 06.09.2006
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 100
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla işigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: - Denizli'de Sümerpark Alışveriş Merkezi Projesi - Denizli'de 3 adet parsel - Van'da gayrimenkul - 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen parseldeki Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **Pazar değeri:**

Bir mülk, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde şirketimizin personeli Şaban İNAN bu raporun hazırlanmasında; saha çalışması ile tapu takyidat ve imar durumu yazılarının temini konularında mesleki yardımda bulunmuştur.

## 5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.....1/4 (*) Global Yatırım Holding Anonim Şirketi.....3/4 (*)
İLİ	: Van
İLÇESİ	: Merkez
MAHALLESİ	: Şerefiye
MEVKİİ	: Kınalı
PAFTA NO	: 24
ADA NO	: 1475
PARSEL NO	: 16
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 16.611,65 m <sup>2</sup>
ARSA PAYI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.....1/4 (*) Global Yatırım Holding Anonim Şirketi.....3/4 (*)
YEVMIYE NO	: 7856
CİLT NO	: 35
SAHİFE NO	: 3443
TAPU TARİHİ	: 20.06.2008

(\*) Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/4 hissesine düşen arsa alanı ~ **4.152,91 m<sup>2</sup>**, Global Yatırım Holding A.Ş.'nin 3/4 hissesine düşen arsa alanı ise ~ **12.458,74 m<sup>2</sup>**'dir.

### 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Van İli, Merkez İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

#### **Rehinler bölümü :**

- o Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 22.000.000,-YTL (Yirmiikimilyon Yeni Türk Lirası) tutarında ipotek şerhi. (20.06.2008 tarih ve 7857 yevmiye no ile)

#### **ŞİRKETİN İPOTEK AÇIKLAMASI**

Firma yetkililerince ipoteye konu kredinin parselin satın alınması için alınmış olduğu belirtilmiştir. İpotek tutarı, bir örneği rapor ekinde sunulan kredi sözleşmesine göre firmalara, hisseleri oranında dağıtılmıştır.

Şirket ve Bank Asya ipotek açıklama yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

İncelenen kredi sözleşmesi hükümleri, ipoteye ilişkin Şirket açıklaması ve yapılan tapu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın / hisselerin, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ve GYO tebliği 34. Maddesi çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 5.c) İmar durumu incelemesi

Van Merkez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemede rapor konusu taşınmazın 09.01.2008 tasdik tarihli ve 013 sayılı meclis kararıyla 1/1000 ölçekli imar planı paftasında “**Ticaret Merkezi ve Otel Alanı**” olarak gösterilen bölge içerisine alındığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.**

- o **TAKS (Taban Alanı Katsayısı) : 0,80 (\*)**
- o **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı) : 3,50 (\*\*)**
- o **Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) : Serbest**

Rapor konusu taşınmazın yukarıda belirtilen imar planı Van 1. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2010 tarih ve 2010/905 no'lu kararı ile iptal edilmiştir (Bkz. Rapor eki - Van 1. İdare Mahkeme Kararı). Karar Danıştay nezdinde temyiz edilmiş olup dosya temyiz incelemesi için Danıştay'dadır. (Bkz. Rapor eki – Davalar ile ilgili Pera GYO A.Ş. avukatı bilgilendirme yazısı)

İmar Müdürlüğü yetkilileri Van 1. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2010 tarih ve 2010/905 no'lu kararının kendilerine tebliğ edilmediğini ve taşınmazla ilgili yukarıda belirtilen imar durumunun halen geçerli olduğunu belirtmişlerdir. Onaylı imar durumu belgesi ektedir. Ayrıca kararın kendilerine tebliğ edilmesi halinde konu imar planının iptal edileceğini ve rapor konusu taşınmazın plansız alanda kalacağını ifade etmişlerdir. Değerleme tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup bu durum değere olumsuz etken olarak yansıtılmıştır.

(\*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

(\*\*) **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinimi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar.

## 5.d) Resmi kurumlardaki diğer tespitler

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Taşınmaz üzerinde inşa edilmesi planlanan alışveriş merkezi için Van Belediyesi'nden 22.07.2009 tarih ve 56 no'lu yapı ruhsatı alınmıştır.
2. Yapı ruhsatında; 86 adet dükkân 18.200 m<sup>2</sup>, 5 adet sinema stüdyosu 1.390 m<sup>2</sup>, ortak alanlar 25.037 m<sup>2</sup> ve trafo merkezleri 72 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam inşaat alanı 44.699 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. (Bkz. Rapor Ekler - Yapı ruhsatı)
3. Bu yapı ruhsatı ve mimari projeye konu tadili imar planı Van 1. İdare Mahkemesi'nin 2008/946 esas sayılı dava dosyası ve 2010/905 sayılı kararı ile 30.06.2010 tarihinde iptal edilmiştir. Karar Danıştay nezdinde temyiz edilmiş olup dosya temyiz incelemesi için Danıştay'dadır ve hukuki süreç devam etmektedir.
4. Öte yandan yine taşınmazla ilgili Van 1. İdare Mahkemesi'nin 2008/945 esas sayılı dava dosyasında mülkiyeti daha önce Van Belediyesi'ne ait olan taşınmazın Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Global Yatırım Holding A.Ş.'ne ihale yolu satışının iptali talep edilmektedir.
5. Van Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü yetkilileri Van Belediyesi'ne ait Şerefiye Mahallesi'nde Bulunan Belediye Garajı Arsası'nın (rapor konusu taşınmazın) Satımına İlişkin Satış Sözleşmesi'nin iptal edildiğini şifahen ifade etmişlerdir. Konuyla ilgili herhangi bir resmi evrak ilgili kişilerden temin edilememiştir. Ayrıca müşterimize de bu konu hakkında herhangi resmi bir bilgi ulaşmamıştır. Bu bilgi değerlendirmede olumsuz etken olarak dikkate alınmıştır.
6. Van Belediyesi'ne ait Şerefiye Mahallesi'nde Bulunan Belediye Garajı Arsası'nın Satımına İlişkin Satış Sözleşmesi'nin genel hükümler kısmının 8.3. maddesinde; **"Belediye bu Satış Sözleşmesi'nde yer alan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde Alıcı bu nedenle uğrayacağı her türlü zararın genel hükümler çerçevesinde tazminini Belediye'den talep edebilecektir."** 8.4. maddesinde ise; **"Belediyece herhangi bir nedenden ötürü ihalenin iptal edilmesi ve/veya herhangi bir başka nedenle ihalenin ve/veya Satış Sözleşmesi'nin hüküm ifade etmemesi ve/veya Arsa'ya ilişkin imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmesi ve/veya yetkili kurum ve kuruluşların gerekli onayların verilmemesi ve benzeri hallerde, Alıcı Belediye'den kesin teminat miktarı ile birlikte tapu masrafları, damga vergisi ve işbu İhale ve Sözleşme dolayısıyla muhatap olunan harç vb. resmi masrafları talep edebileceğini, Belediye de bu talepleri karşılayacağını kabul ve taahhüt eder."** denmektedir.

7. Pera GYO A.Ş. avukatlarından temin edilen ve bir örneği rapor ekinde sunulan bilgilendirme yazısında; rapor konusu taşınmazın ihale bedelinin tamamının Van Belediyesi'ne ödendiği ve davanın alıcı aleyhinde sonuçlanması dahilinde bu maliyetlerin Van Belediyesi'nden alınabileceği belirtilmektedir.

**Bir örneği rapor ekinde sunulmuş olan İhale Satış Sözleşmesi'ne göre Van Belediyesi arsayı temiz bir şekilde alıcısına teslim etmek durumundadır. Dolayısıyla parsel üzerindeki binaların halihazırda Belediye tarafından kullanılıyor olması herhangi bir sakınca oluşturmamaktadır.**

**İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan AVM projesinin gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış olup inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Ancak proje için alınmış olan yapı ruhsatına konu imar planı iptal edilmiş ve kararla ilgili temyize gidilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla taşınmazın imar durumuyla ilgili hukuki süreci belirsizlik arz etmekte ve mevcut plan için alınan iptal kararının aksine bir hüküm henüz bulunmamaktadır. Bu nedenlerden dolayı rapor konusu taşınmazın imar durumu ve mevcut yasal süreci itibarıyla sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa ve Araziler" başlığı altında gösterilmesinin uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler**

##### **Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi**

Yapılan incelemelerde; taşınmazın daha önceki mülkiyeti Van Belediyesi'ne ait iken 20.06.2008 tarih ve 7856 yevmiye no'lu tapu tescil işlemi ile mülkiyetinin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/4 hisse) ve Global Yatırım Holding A.Ş.'ne (3/4 hisse) geçtiği tespit edilmiştir.

## Belediye incelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazla ilgili aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 1) Taşınmazın 1996 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasına göre “**Belediye Fiziki Hizmet Tesisleri ve Pazaryeri ve Ticaret Alanı**” lejantına sahip olduğu belirlenmiştir. (Bkz. Rapor eki - eski imar durumu belgesi)
- 2) Van Belediye Meclisi'nin 08.06.2007 tarihli toplantısında ve aynı gün ve 303 sayılı kararıyla da 6.000 m<sup>2</sup>'lik kısmının “**Yol, Park ve Yeşil Alan**” olarak işlenmesi ve geri kalan kısmının da parselasyon yapılarak “**bina yüksekliği (h<sub>max</sub>): Serbest**” olarak kabulüne karar verildiği; 09.01.2008 tarihli Belediye Meclis toplantısında ise taşınmazın kısmen “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” kısmen de “**Yol ve Park Alanı**” olarak tanımlandığı belirlenmiştir. (Bkz. Rapor eki Van 1. İdare Mahkeme Kararı)

## 6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Van İli, Merkez İlçesi, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan **1475 ada, 16 no'lu parseldir.**

Taşınmaz halihazırda Van Belediyesi tarafından Belediye Garajı ve İtfaiye Merkezi olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın Cumhuriyet Caddesi'nin yanısıra; 2 Nisan ve Hidayet caddelerine de cephesi bulunmaktadır.

Cumhuriyet Caddesi bölgenin ana arterleri arasında yer almakta olup yoğun bir yaya ve araç trafiğine sahiptir. Bu cadde aynı zamanda bölgede Milli Egemenlik Caddesi olarak da bilinmektedir.

Cadde üzerinde çok sayıda resmi kurum binası (Van Belediyesi, İl Turizm Müdürlüğü, Türk Telekom Binası, Hükümet Konağı, Orduevi ve Vali Konağı) ile iş merkezleri ve mağazalar yer almaktadır.

Taşınmazın sırasında Petrol Ofisi Akaryakıt Satış İstasyonu ve lunapark alanı, yakın çevresinde ise; zemin katları iş yeri, normal katları mesken amaçlı olarak kullanılmakta olan 5-8 katlı binalar, Kültür Müdürlüğü ve Tiyatro Binası yer almaktadır.

Cumhuriyet, 2 Nisan ve Hidayet caddelerine cepheli olması, konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Van Merkez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

### **Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :**

Devlet Tiyatrosu.....	:	150 m
Van Belediye Binası.....	:	550 m
Hükümet Konağı.....	:	650 m
Belediye Ek Hizmet Binası.....	:	700 m
Van Kalesi.....	:	4 km
Van Ferit Melen Hava Alanı.....	:	6 km

### **6.b) Parselin fiziksel özellikleri**

- o Yüzölçümü **16.611,65 m<sup>2</sup>**'dir.
- o Yamuk şeklinde geometrik yapıya sahiptir.
- o Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- o Sınırları beton duvar ile fiziksel olarak belirlenmiştir.
- o Parsele giriş; biri Cumhuriyet Caddesi cephesinden, diğeri Hidayet Caddesi cephesinden olmak üzere 2 adet demirden mamul kapı ile sağlanmaktadır.
- o Halihazırda parsel üzerinde Van Belediyesi'ne ait garaj ve itfaiye yapıları ile Cumhuriyet Caddesi cephesinde yer alan 13 adet dükkân bulunmaktadır.
- o **Parsel üzerinde proje geliştirilmek üzere yapı ruhsatı alınmıştır. Bu nedenle mevcut yapılar müşterinin de bilgisi doğrultusunda değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.**
- o Bölgede altyapı tamdır.

## **7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ile imar durumuyla ilgili belirsizliğin giderilmesi halinde en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde; "**alışveriş merkezi ve otel projesi geliştirilmesi**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

**Not:** İmar durumuyla ilgili belirsizlik değerlendirilmede olumsuz etken olarak dikkate alınmış ve değere yansıtılmıştır.

## **7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi**

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2010 yılının tamamı ve 2011 yılının ilk 6 ayı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

## 7.c) Bölge analizi

### Van ili

- Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Murat - Van Bölümü'ndeki Van Gölü kapalı havzasında yer almaktadır.
- Kuzeyden; Ağrı İli'nin Doğubeyazıt, Diyadin ve Hamur ilçeleri, batıdan; Van Gölü ile Ağrı İli'nin Patnos İlçesi, Bitlis İli'nin Adilcevaz, Tatvan ve Hizan ilçeleri, güneyden; Siirt İli'nin Pervari, Hakkari İli'nin Beytüşşebap ve Yüksekova ilçeleri ile komşudur.
- Doğusunda ise İran Devleti sınırı yer almaktadır.
- İl, toprakları 19.069 km<sup>2</sup> olan yüzölçümü ile Türkiye topraklarının % 2,5'ünü oluşturur.
- Van, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin 6. büyük ilidir.
- İl merkezinin denizden yüksekliği yaklaşık 1.725 m'dir.
- 2009 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 1.022.000'dir.
- Türkiye'nin en büyük gölü olan Van Gölü, yüksek dağların ortasında bir çöküntü gölü durumundadır.
- İlin iklimi, şiddetli karasal olmasıyla dikkati çeker. Kışlar çok uzun, şiddetli ve karlıdır. Buna karşılık yaz mevsimi çok kısa olmakla birlikte, bölgenin en kuzeyindeki yüksek platolarda bile oldukça sıcak geçer.
- Van ilinin ekonomik yapısı genel olarak tarımsal faaliyetlere dayanmaktadır. Bunun yanında ticaret, turizm ve sanayi faaliyetleri de ekonomide önemli bir yer tutmaktadır. İl ekonomisinde sanayi; hammaddeyi yerinde işlemek, ihtiyaçları temin etmek ve istihdama olan katkılarından dolayı önemli bir işlev görmektedir.
- MTA verilerine göre, Van İli'nde; demir, kil, klinker, kireçtaşı, kükürt, perlit, ponza ve soda gibi zengin yeraltı kaynakları bulunmaktadır.
- Yüksek bir arazi yapısına sahip olan Van Gölü çevresinde yerleşme ve nüfus, genellikle daha ılıman iklim koşulları ve nispeten verimli tarım topraklarının bulunduğu alanlarla kıyı ovaları üzerinde toplanmıştır.

## 7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Arsalar

1. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 1.700.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 3.400,-TL) İlgili; Mülk Emlak Tel. : 0432 215 21 16
2. İpekyolu Devlet Hastanesi karşısında yer alan, "Ticaret Alanı" lejantına sahip, üzerinde iki adet kooperatif konut bloğu bulunan, 2.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 6.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 3.000,-TL) İlgili tel.: 0505 723 94 72
3. Van Belediye Binası yakınında yer alan, "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 645 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 2.500.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.875,-TL) İlgili tel.: 0543 819 02 04
4. İskele Caddesi üzerinde yer alan, "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 345 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hisseli parselin satış değeri 550.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.595,-TL) İlgili tel. : 0532 351 95 65
5. Van merkezde konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 1.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 1.350.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.125,-TL) İlgili tel. : 0542 263 09 99

## 7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

### Olumlu etkenler :

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Cumhuriyet, 2 Nisan ve Hidayet caddelerine cepheli olması,
- o Üstün reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Üzerinde inşa edilmesi planlanan alışveriş merkezi için yapı ruhsatının alınmış olması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz etkenler:

- o İmar durumuyla ilgili belirsizlik,
- o İhale usulü ile satışı gerçekteşmiş olan taşınmazın hukuki süreci ile ilgili belirsizlik,
- o Global finansal kriz sebebiyle piyasalarda yaşanan genel durgunluk.

## 8. DEĞERLEME SÜRECİ

### 8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda; parselin pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır. Taşınmazın imar durumu ile ilgili belirsizlikten dolayı değerlendirmede gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

## 9. PARSELİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Bulunan emsaller edinilen bilgiye göre imarlarında sorun olmayan arsalar olup şerefiyelendirme yapılırken rapor konusu taşınmazın halihazırdaki imar sorunu olumsuz etken olarak dikkate alınmıştır. 4 no'lu emsal hisseli olması bakımından değerlendirmede dikkate alınmamış olup bu emsal konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerinin tespitine ışık tutması bakımından raporumuzda bilgi amaçlı belirtilmiştir.

### UYGUN EMSALLERİN ANALİZİ

#### **Emsal 1)**

Yeri	: Taşınmaza yakın mesafede
Yüzölçümü	: 500 m <sup>2</sup>
İmar durumu	: Ticaret Alanı
Satış değeri	: 1.700.000,-TL
m <sup>2</sup> satış değeri	: 3.400,-TL
Pazarlık payı	: % 15
Şerefiyesi	: Taşınmazın emsal şerefiyesi, bu gayrimenkuldan konum bakımından % 25, imar durumu bakımından % 40, büyüklük bakımından % 20 daha azdır.
Emsal değer	: 3.400,-TL x 0,85 x 0,75 x 0,60 x 0,80 $\cong$ <b>1.040,-TL/m<sup>2</sup></b>

#### **Emsal 2)**

Yeri	: İpekyolu Devlet Hastanesi karşısında
Yüzölçümü	: 2.000 m <sup>2</sup>
İmar durumu	: Ticaret Alanı
Satış değeri	: 6.000.000,-TL
m <sup>2</sup> satış değeri	: 3.000,-TL
Pazarlık payı	: % 10
Şerefiyesi	: Taşınmazın emsal şerefiyesi, bu gayrimenkuldan konum bakımından % 25, imar durumu bakımından % 40, büyüklük bakımından % 15, üzerinde 2 adet blok bulunması bakımından % 40 daha azdır.
Emsal değer	: 3.000,-TL x 0,90 x 0,75 x 0,60 x 0,85 x 0,60 $\cong$ <b>620,-TL/m<sup>2</sup></b>

**Emsal 3)**

Yeri	: Van Belediye Binası yakınında
Yüzölçümü	: 645 m <sup>2</sup>
İmar durumu	: Ticaret Alanı
Satış değeri	: 2.500.000,-TL
m <sup>2</sup> satış değeri	: ~ 3.875,-TL
Pazarlık payı	: % 10
Şerefiyesi	: Taşınmazın emsal şerefiyesi, bu gayrimenkuldan konum bakımından % 30, imar durumu bakımından % 40, büyüklük bakımından % 20 daha azdır.
Emsal değer	: 3.875,-TL x 0,90 x 0,70 x 0,60 x 0,80 $\cong$ <b>1.170,-TL/m<sup>2</sup></b>

**Emsal 5)**

Yeri	: Van merkezde konumlu
Yüzölçümü	: 1.200 m <sup>2</sup>
İmar durumu	: Ticaret Alanı
Satış değeri	: 1.350.000,-TL
m <sup>2</sup> satış değeri	: ~ 1.125,-TL
Pazarlık payı	: % 10
Şerefiyesi	: Taşınmazın emsal şerefiyesi, bu gayrimenkuldan konum bakımından % 5, imar durumu bakımından % 40, büyüklük bakımından % 15 daha azdır.
Emsal değer	: 1.125,-TL x 0,90 x 0,95 x 0,60 x 0,85 $\cong$ <b>490,-TL/m<sup>2</sup></b>

$$\text{Ortalama emsal} = \frac{\text{Emsal 1} + \text{Emsal 2} + \text{Emsal 3} + \text{Emsal 5}}{4}$$

$$= \frac{1.040 + 620 + 1.170 + 490}{4} = \text{830,-TL/m}^2$$

**Ulaşılan sonuç :**

Değerlendirme bölümünde belirtilen olumlu ve olumsuz etkenler, değerlendirme süreci, yapılan piyasa araştırmaları ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alınarak (üzerindeki yapılar dikkate alınmaksızın) m<sup>2</sup> birim değeri için **830,-TL** takdir edilmiştir.

**Buna göre rapora konu parselin toplam pazar değeri;**

16.611,65 m<sup>2</sup> x 830,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  (13.787.669,50) **13.790.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin parseldeki 1/4 hissesinin pazar değeri ise;**

13.790.000,-TL x 1/4 hisse  $\cong$  (3.447.500,-TL) **3.450.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**Not:** Parsel üzerinde bir gayrimenkul yatırım projesi gerçekleştirilmesi durumunda üzerindeki yapılar yıkılacaktır. Bu nedenle değerlemede (müşterinin de bilgisi dahilinde) parsel üzerindeki yapılar dikkate alınmamıştır.

## 9.b) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Rapor içeriğinde belirtildiği üzere taşınmazın satış ihalesi ve imar planıyla ilgili hukuki süreçteki belirsizlik halen devam etmektedir. Ancak Van Belediyesi'yle yapılan satış sözleşmesinin içeriğine ve Pera GYO A.Ş. avukatlarının bu belirsizlikle ilgili düzenlediği bilgilendirme yazısına göre alıcı firmanın taşınmazla ilgili tüm maliyetleri güvence altına alınmıştır.

İlgili sözleşme ve yazılarda her ne kadar tüm maliyetlerin güvence altına alındığı belirtilse de değerlemede güvenli tarafta kalınmış ve maliyet yaklaşımı yönteminde taşınmazın sadece satın alma bedelinin takdir olunması tarafımızca uygun görülmüştür.

Taşınmaz Van Belediyesi tarafından yapılan ihalede Pera GYO A.Ş. ve Global Yatırım Holding A.Ş.'ne toplam **16.050.246,-TL** bedelle satılmış olup değerlendirmede bu asgari maliyet bedeli dikkate alınmıştır.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemiyle toplam pazar değeri için 16.050.246,-TL takdir olunmuştur.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin taşınmazdaki 1/4 hissesinin pazar değeri ise;  
 $16.050.246,-TL \times 1/4 \text{ hisse} \cong (4.012.561,50 \text{ TL})$  **4.015.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN TOPLAM DEĞER	PERA GYO A.Ş.'NİN 1/4 HİSSESİNİN DEĞERİ
Emsal Karşılaştırma	13.790.000,-TL	3.450.000,-TL
Maliyet yaklaşımı	16.050.246,-TL	4.015.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Halihazırda taşınmazın satış ihalesi ve imar planıyla ilgili hukuki süreçte belirsizlik mevcuttur. Ancak Van Belediyesi'yle yapılan satış sözleşmesine ve Pera GYO A.Ş. avukatlarının düzenlediği bilgilendirme yazısına göre alıcı firmanın taşınmazla ilgili tüm maliyetleri güvence altına alınmıştır.

Bu bilgi ve belgelerden görüşten hareketle nihai değer olarak **maliyet yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür. Ayrıca UDES Tebliği'nde **"Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır."** notu yer almaktadır. Bu not maliyet yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değer esas alınmasını desteklemektedir.

Bu görüşten hareketle rapor konusu parselin pazar değeri **16.050.246,-TL** olarak takdir olunmuştur.

## 10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre takdir olunan pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Parselin toplam pazar değeri	16.050.246	10.801.000	8.094.000
Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin parseldeki 1/4 hissesinin pazar değeri	4.015.000	2.702.000	2.025.000

Not: Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD= 1,4860 TL ve 1,-EURO = 1,9830 TL'dir.

Parselin KDV dâhil toplam pazar değeri 18.939.290,28 TL, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin parseldeki 1/4 hissesinin KDV dâhil pazar değeri ise 4.737.700,-TL'dir.

**Değerlemeye konu taşınmazın / hissenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “arsa / arazi” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Kasım 2010 (Ekspertiz tarihi: 22 Kasım 2010)

Saygılarımızla,

İsmail KİLİMCİ  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki :**

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Tapu sureti ve tapu takyidat yazısı (2 sayfa)
- Şirket ve Bank Asya ipotek açıklama yazıları (2 sayfa)
- Kredi sözleşmesi (5 sayfa)
- İhale satış sözleşmesi (3 sayfa)
- İmar durumu ve eski imar durumu örneği (2 sayfa)
- Van 1. İdare Mahkemesi Kararı (6 sayfa)
- Davalar ile ilgili mal sahibi firma avukatlarının yazısı
- Yapı ruhsatı
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Değerleme hizmeti sözleşmesi (3 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce hazırlanan değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)