

## DEĞERLEME RAPORU

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Burhaniye Mahallesi,  
Eski Kısıklı Caddesi,  
725 ada, 18 nolu parsel  
Üsküdar / İSTANBUL

**İSTEK YAZISI** : 09 Kasım 2009 tarih ve 2330 sayılı yazı

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 24 Kasım 2009 tarih ve 016-2009/030 sayı ile

**MÜŞTERİ NO** : 016

**RAPOR NO** : **2009/8972**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 21 Aralık 2009

**RAPOR TARİHİ** : 28 Aralık 2009

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin**  
İş GYO A.Ş.'ye ait olan ½'lik hissesinin değer  
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
-------------	----------

MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	4
TAPU TAKYİDATI .....	4
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	5
AÇIKLAMALAR .....	6
İMAR DURUMU .....	7
DEĞERLENDİRME .....	8
FİYATLANDIRMA.....	8
SONUÇ.....	10

## MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İş Kuleleri Kule - 2, Kat: 9 4. Levent - 34330 / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (212) 325 23 50
<b>SERMAYESİ</b>	: 450.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 06 Ağustos 1999
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 57,77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı hak ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ İş Kuleleri Kule 2 ve Kule 3</li><li>▪ Kule Çarşı</li><li>▪ Ticari Otopark</li><li>▪ Kanyon Alışveriş Merkezi</li><li>▪ Mallmarine Alışveriş Merkezi</li><li>▪ Maslak Binası</li><li>▪ İş Bankası Sirkeci Hizmet Binası</li><li>▪ Ankara İş Kulesi</li><li>▪ Ankara İş Bankası Merkez Binası</li><li>▪ Ankara İş Bankası Kızılay Binası</li><li>▪ Real Market</li><li>▪ Seven Seas Oteli</li><li>▪ Levent – 4 Adet Parsel</li><li>▪ Üsküdar Arsası</li><li>▪ Kartal Arsası</li><li>▪ Tuzla Eski Porselen Fabrikası</li><li>▪ İzmir Arsası</li></ul>

## TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

<b>SAHİBİ</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/2 Hisse
	Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	1/2 Hisse
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Üsküdar	
<b>MAHALLESİ</b>	: Burhaniye	
<b>SOKAĞI</b>	: Tunuslu Mahmut Paşa	
<b>PAFTA NO</b>	: 212	
<b>ADA NO</b>	: 725	
<b>PARSEL NO</b>	: 18	
<b>NİTELİĞİ</b>	: Tarla	
<b>ARSA ALANI</b>	: 32.081,00 m <sup>2</sup>	
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı	
<b>YEVMIYE NO</b>	: 2712	
<b>CİLT NO</b>	: 2	
<b>SAHİFE NO</b>	: 137	
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 22.03.2006	

## TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Üsküdar İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde (Eski 3. Bölge) ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi üzerinde konumlu 725 ada, 18 nolu parseldir.

Altunizade Köprüsü'nden Kısıklı İstikametinde devam edildiğinde yolun sol tarafında yer alan Millet Parkı'nın karşısında ve Eski Kısıklı Caddesi'ne cepheli konumda yer alan taşınmazın batısında, İETT Otobüs durakları (bir kısmı parsel sınırları içerisindedir) ve Mabeyin Restaurant, kuzeyinde Polis Lojmanları, doğusunda benzin istasyonu, karşısında ise Millet Parkı bulunmaktadır.

Çevresinde mesken olarak kullanılan 4 – 5 katlı binalar ile iş yerleri yer almaktadır.

90'lı yılların sonuna doğru iş merkezleri ve hastanelerin bu bölgede inşa edilmesiyle artan ticari yoğunluk ve özellikle Çamlıca ve Kısıklı bölgelerindeki üst gelir düzeyine ait villa siteleri ve müstakil konutların mevcudiyeti bölgeyi olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, Eski Kısıklı Caddesi'ne cepheli olması, Boğaziçi Köprüsü Çevreyolu'na yakınlığı ve bölgede inşai yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

### **Taşınmazın bazı noktalara olan uzaklığı şöyledir :**

E-5 (D-100) Karayolu Altunizade Kavşağı.....	300 m.
Üsküdar İlçe merkezi.....	3 km.
Kadıköy İlçe merkezi.....	5 km.

## AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 725 ada, 18 nolu parselin yüzölçümü **32.081,00 m<sup>2</sup>**'dir.
- Taşınmaz, güneyinde Eski Kısıklı Caddesi, kuzeyinde Petek (Kanuni) Sokak, doğusunda BP Akaryakıt İstasyonu ve Nursen Fuat Özdayı İlköğretim Okulu, batısında ise Mabeyin Restaurant ve Tunuslu Mahmut Sokak ile sınırlıdır.
- Çevresi 3 cephede (Doğu, Güney ve Kuzey) beton direkli fens teli ile çevrilidir.
- Parsel düz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- İçerisinde az sayıda yetişkin ağaç bulunmaktadır.
- Tamamı tesviye edilmiş olan parselin bir bölümü asfalt, geri kalanı ise mıcır / suni stabilize ile kaplıdır.
- Eski Kısıklı Caddesi'nden ve Tunuslu Mahmut Sokak'tan olmak üzere iki adet araç girişi bulunmaktadır.
- Ayrıca civarda oturanların geçiş için kullandığı yaya girişleri de mevcuttur.
- Hafta içi ve cumartesi günleri bir bölümü otopark, diğer bölümü Üsküdar Gazetesi Sürücü Eğitim Merkezi; Pazar günleri ise araba pazarı olarak kullanılmaktadır.
- Parselin güneybatı cephesinde yer alan yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup>'lik bir bölümü İETT tarafından kullanılmaktadır. Bu bölüm, durak şeritleri ve kaldırım inşa edilmek suretiyle otobüs hareket noktası olarak düzenlenmiştir.
- Bu alan üzerinde İETT görevlilerinin kullandığı 2 adet prefabrik yapı bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yığma tarzda inşa edilmiş ve tek katlı olan ofis, mescit ve WC yapıları ile kafeterya olarak kullanılan prefabrik bir yapı bulunmaktadır.
- Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

## İMAR DURUMU

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde **1/1000 ve 1/5000 ölçekli İmar Planları (\*)** üzerinde yapılan incelemelerde rapora konu parselin yaklaşık 4.700 m<sup>2</sup>'lik kısmının yola terk edileceği; kalan kısmının bir bölümünün Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi'nde, bir bölümünün ise Çamlıca SİT Alanı içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Parselin;

- Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesinde yer alan kısmının
  - Yaklaşık 4.931 m<sup>2</sup>'si "**Konut Alanı**" (\*\*)
  - Yaklaşık 6.700 m<sup>2</sup>'si "**Okul Alanı**" (\*\*)
- Çamlıca SİT Alanı içerisinde yer alan kısmının ise
  - Yaklaşık 4.700 m<sup>2</sup>'si "**Yönetici Merkez Alanı**" (\*\*)
  - Yaklaşık 1.600 m<sup>2</sup>'si "**Dini Tesis Alanı**" (\*\*)
  - Yaklaşık 9.450 m<sup>2</sup>'si "**Düzenlenecek Park Alanı**" (\*\*)

lejantına sahip olup konut ve yönetici merkez alanlarında uygulanacak yapılaşma şartları şöyledir.

**A-** Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi;

- "**Konut Alanı**";

T.A.K.S = **0,15**

K.A.K.S = **0,30**

H<sub>maks</sub> = **6,50 m.**

**B-** Çamlıca Sit Alanı;

- "**Yönetici Merkez Alanı**";

İlgili belediye ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile avan proje yapılabilir.

T.A.K.S = **0,15**

K.A.K.S = **0,40**

H<sub>maks</sub> = **9,50 m.**

(\*) Parsel üzerindeki yapılaşma hakları, 04.10.2007 tasdik tarihli "Büyük Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Uygulama İmar Planı" ve 17.11.1992 tasdik tarihli "Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı" olmak üzere iki farklı imar planı ile düzenlenmektedir.

(\*\*) Üsküdar Belediyesi'nden alınan ölçekli imar planı üzerinde yapılan hesaplamalar neticesinde yaklaşık olarak bulunmuştur.

## DEĞERLENDİRME

Parselin değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Merkezi ve ayrıcalıklı konumu,
- Boğaziçi Köprüsü Çevreyolu'na yakınlığı,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bölgenin tamamlanmış alt yapısı,
- Fiziksel özellikleri itibariyle yapılaşmaya uygun olması,
- Bölgede inşai yatırım yapılabilecek arsaların azlığı,
- Konut Alanı ve Yönetici Merkez Alanı olarak belirtilen alanların imar durumu,

### Olumsuz etkenler:

- Parselin yola ve kamuya terk edilecek kısımları olması,
- Parselin büyük bölümünün yapılaşma izni bulunmaması.

## FİYATLANDIRMA

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.





## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan incelemesinde lokasyonuna, yüzölçümü büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **İş GYO A.Ş.'nin 1/2'lik hissesine düşen kısmın değeri için,**

**20.050.000,-TL** (Yirmimilyonellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(20.050.000,-TL ÷ 1,513 TL/USD (\*) ≅ **13.250.000,-USD**)

(20.050.000,-TL ÷ 2,181 TL/Euro (\*) ≅ **9.190.000,-Euro**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 1,513 TL ; 1 Euro = 2,181 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın **KDV dahil** değeri ~ **23.660.000,-TL**'dir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine ve 3 (Üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2009

(Ekspertiz tarihi: 21 Aralık 2009)

Saygılarımızla,

**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
Ve Danışmanlık A.Ş.**

### **Eki :**

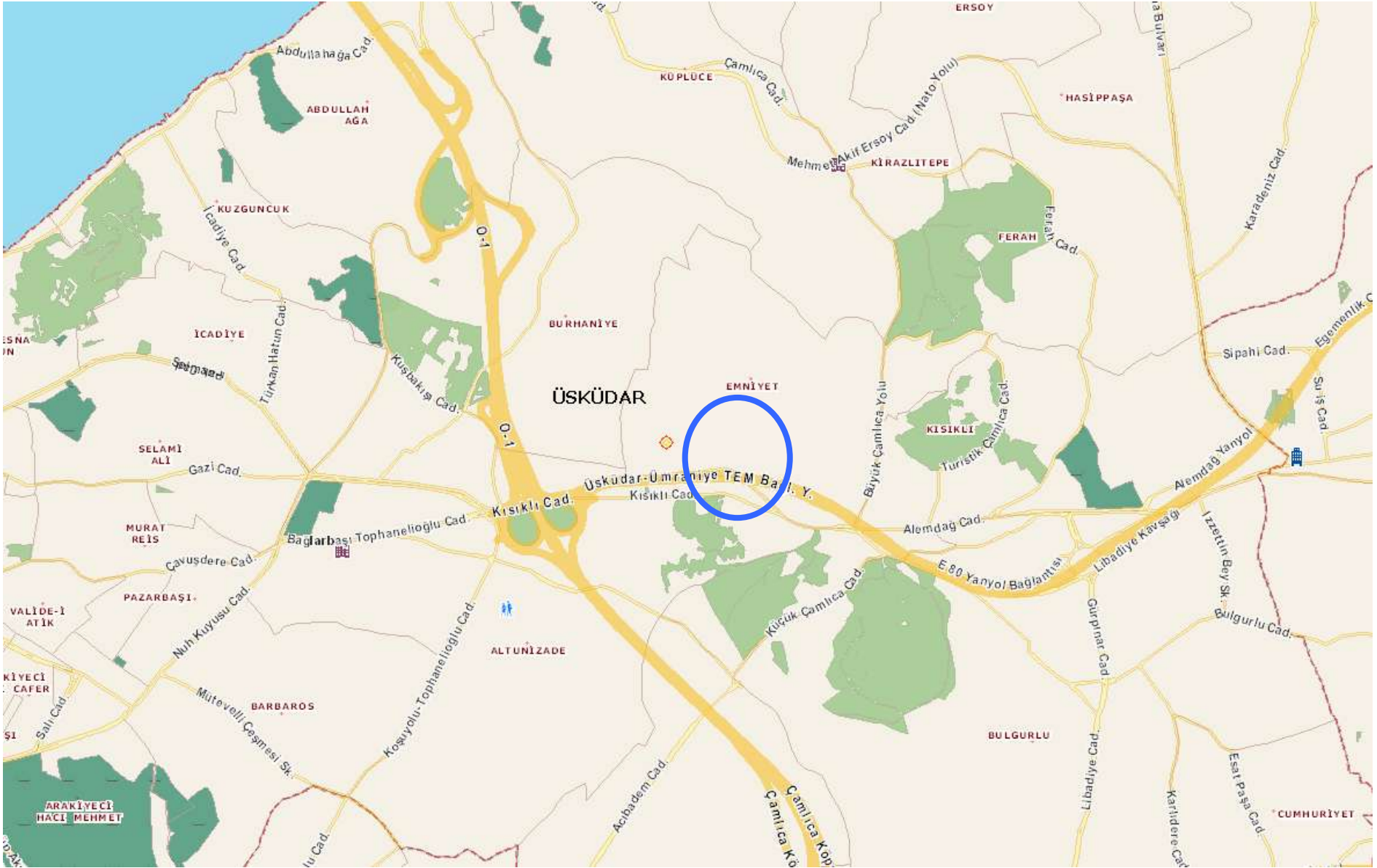
- Konum krokileri (2 adet)
- Uydu fotoğrafı (2 adet)
- Tapu sureti
- Çaplı tasarruf vesikası
- İmar Plan örnekleri (3 adet)
- Fotoğraflar (10 adet / 5 sayfa)
- Değerleme uzmanı tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme Sözleşmesi sureti

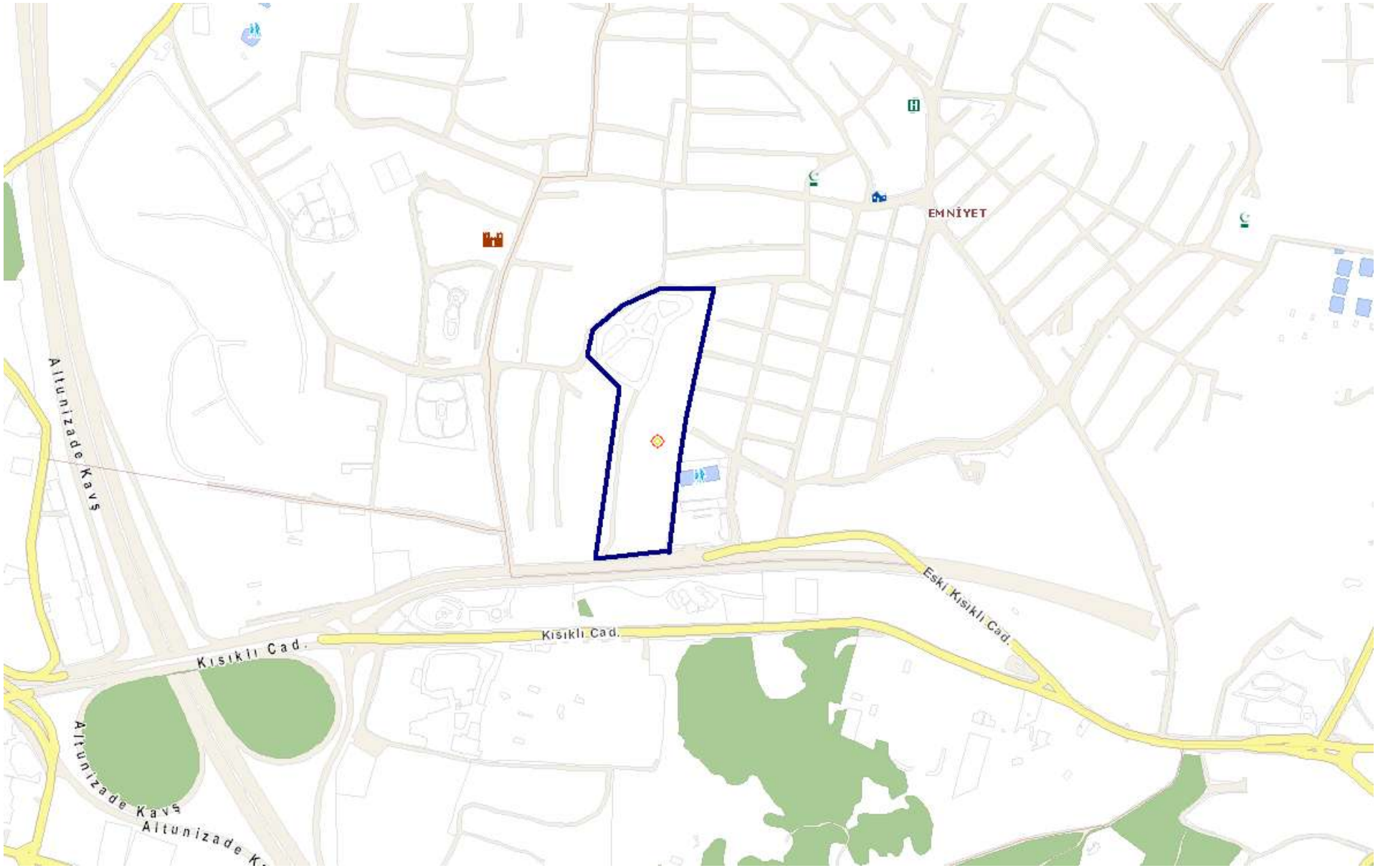
**Kıvanç KILVAN**  
**İnşaat Mühendisi**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

### **Değerlemeye Yardım Edenler:**

Mustafa YÜKSEL

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi







Uydu Görüntüleri

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				Fotograf		
İlçesi	OSKODAR							
Mahallesi	3.BÖLGE BURHANIYE	TUNUSLU MAHMUT PAŞA		TAPU SENEDİ		T.C. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İstanbul Tapu ve Kadastro Müdürlüğü		
Koyu								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
3.303.496.-YTL		212	725	18	ha	m <sup>2</sup>	dm.	
Satış		35.704.800.-YTL			3	2081	00	
Niteliği	TARLA							
Sınırı	Planı gibidir							
Edinme Sebebi	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. MENSUPLARI MUNZAM SOSYAL GÜVENLİK VE YARDIMLAŞMA SANDIĞI VAKFI adına kayıtlı iken, 35.704.800.-YTL bedelle 1/2'şer pay oranında İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞAAT SERVİS VE YÖNETİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ne satışlarından tescil edildi.							
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....1/2 TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞAAT SERVİS VE YÖNETİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.....1/2							
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	272	2	137		22.03.2006	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.	6287					Sıra No.		
Tarih	17.12.1998					Tarih		
<p style="text-align: center;">T.C. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İstanbul Tapu ve Kadastro Müdürlüğü</p> <p style="text-align: center;">Resen Gözden Geçirildi</p> <p style="text-align: center;">A. T.</p>								

Ertem Matbaas Ankara - 2003

Düzen: Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 129



T.C.

İli

İlçesi

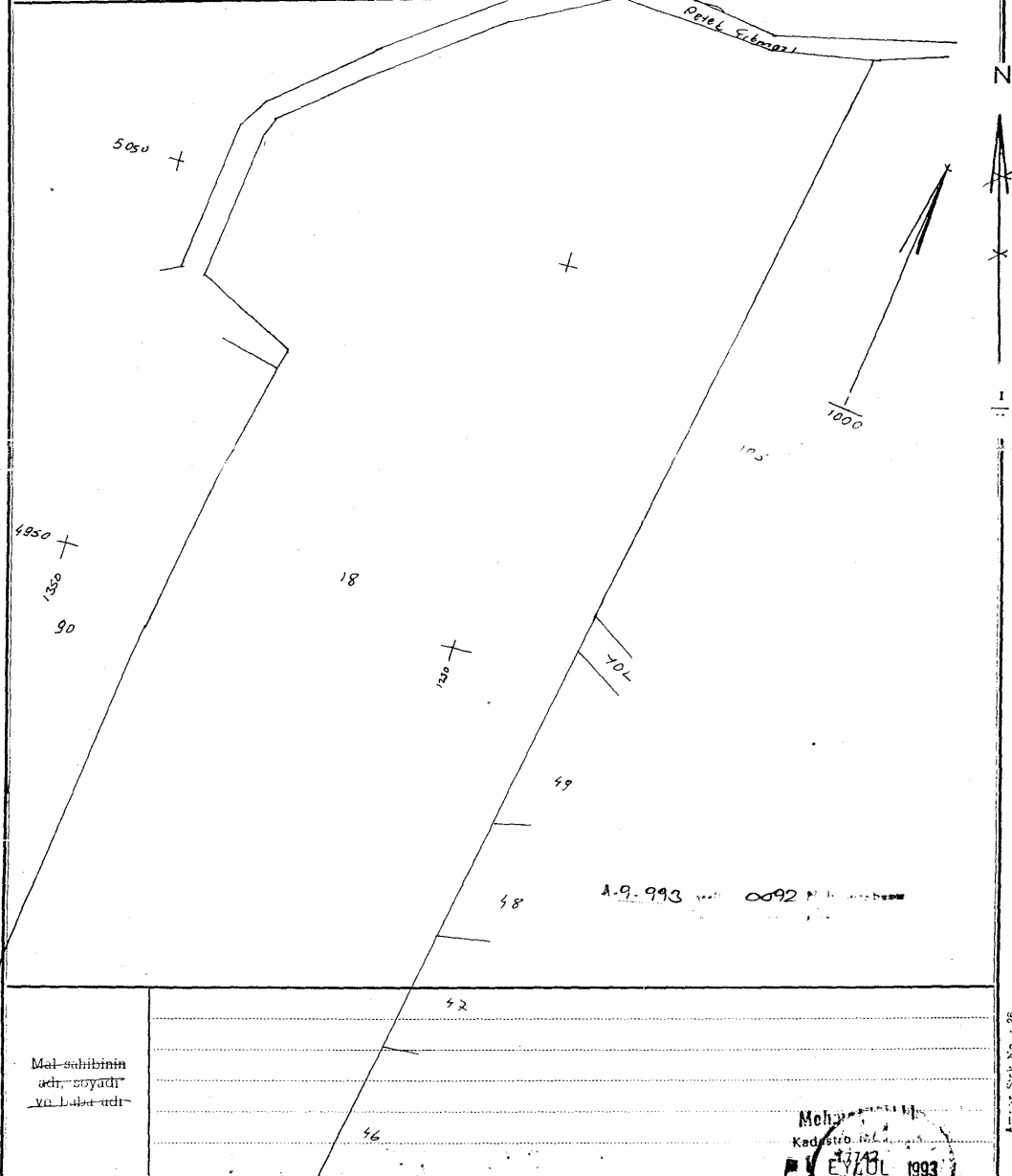
İSTANBUL

Çaplı Tasarruf Vesikası

ÜSKÜDAR

Mahalle veya Köyü	Sokak veya Movki	Kütük Sahife No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüz Ölçümü			Kapı No.		Genel No.	İradı veya kıymeti
						he.	m. <sup>2</sup>	dm. <sup>2</sup>	Eski	Yeni		
Burhanıye	Tunuslu Mahallesi	137	212	725	18	3	3270					

Cinsi



Mal sahibinin adı, soyadı ve baba adı

Esn-Adını

Esn-Amiri

Katip

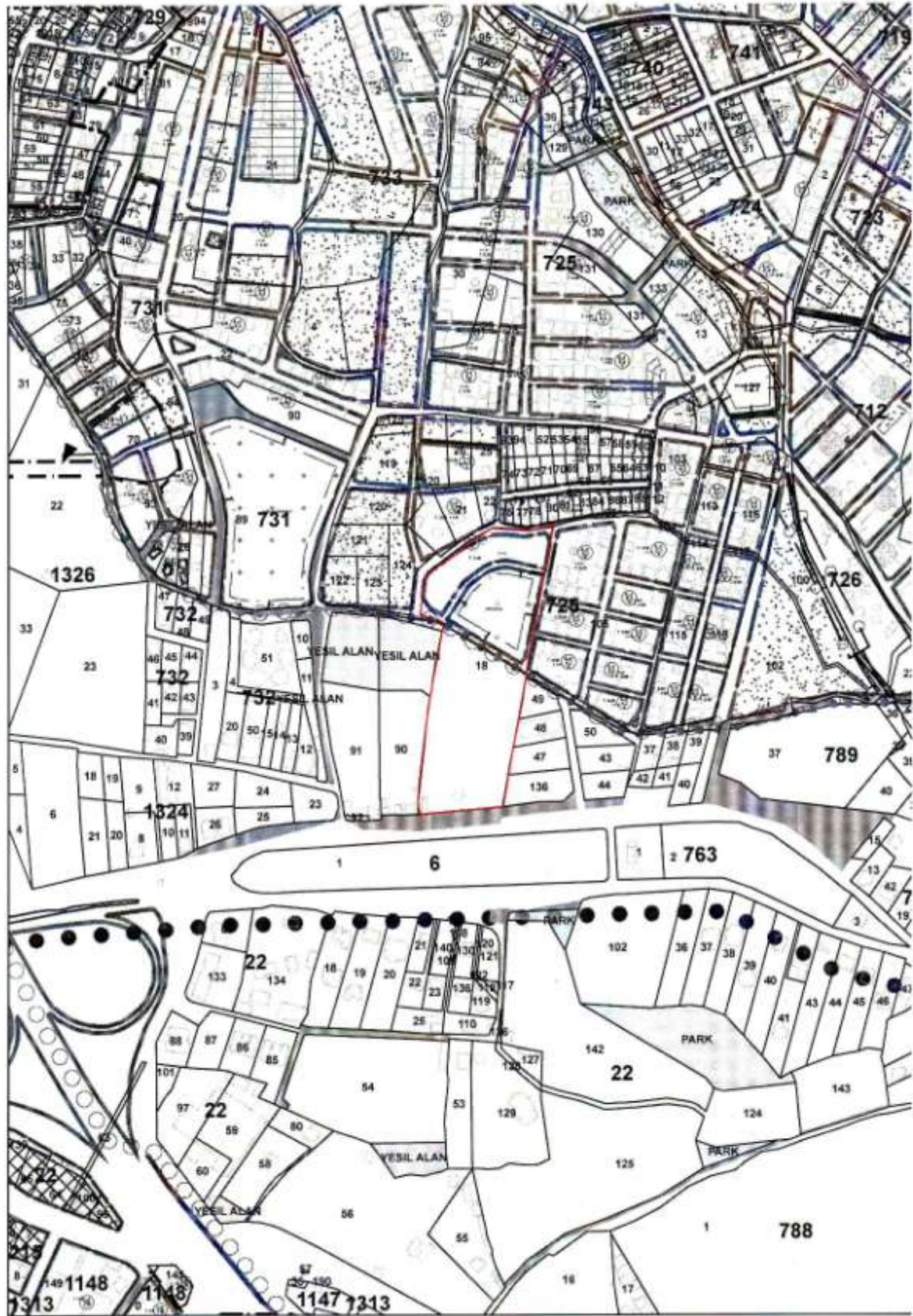
Kısıklı CAD.

Kad. Kat. Mem.  
Sükan BİRİM

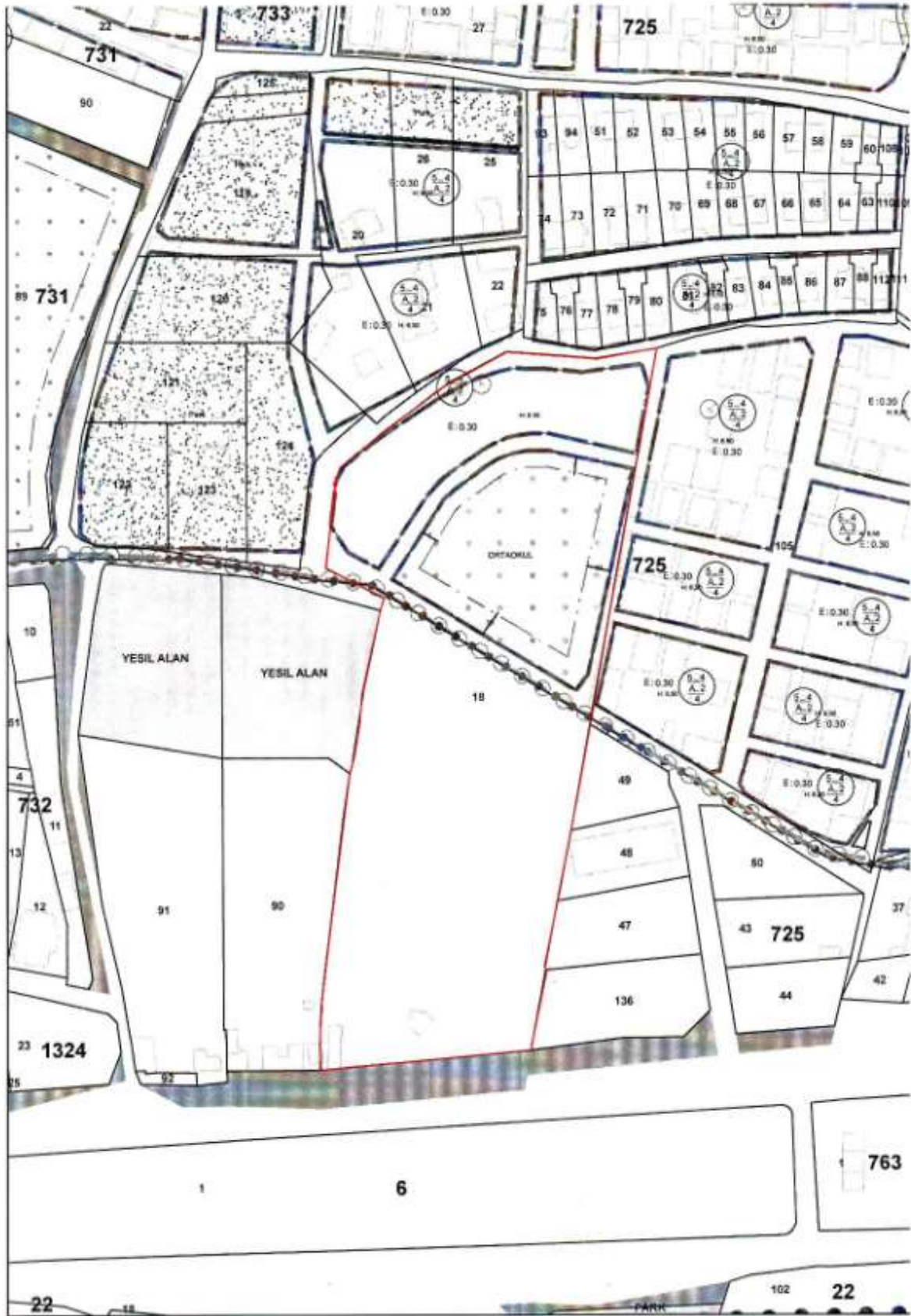
Kad. Mem.  
SADIK AYDIN  
Harita Kadastro Müh.  
Sicil No: 29300

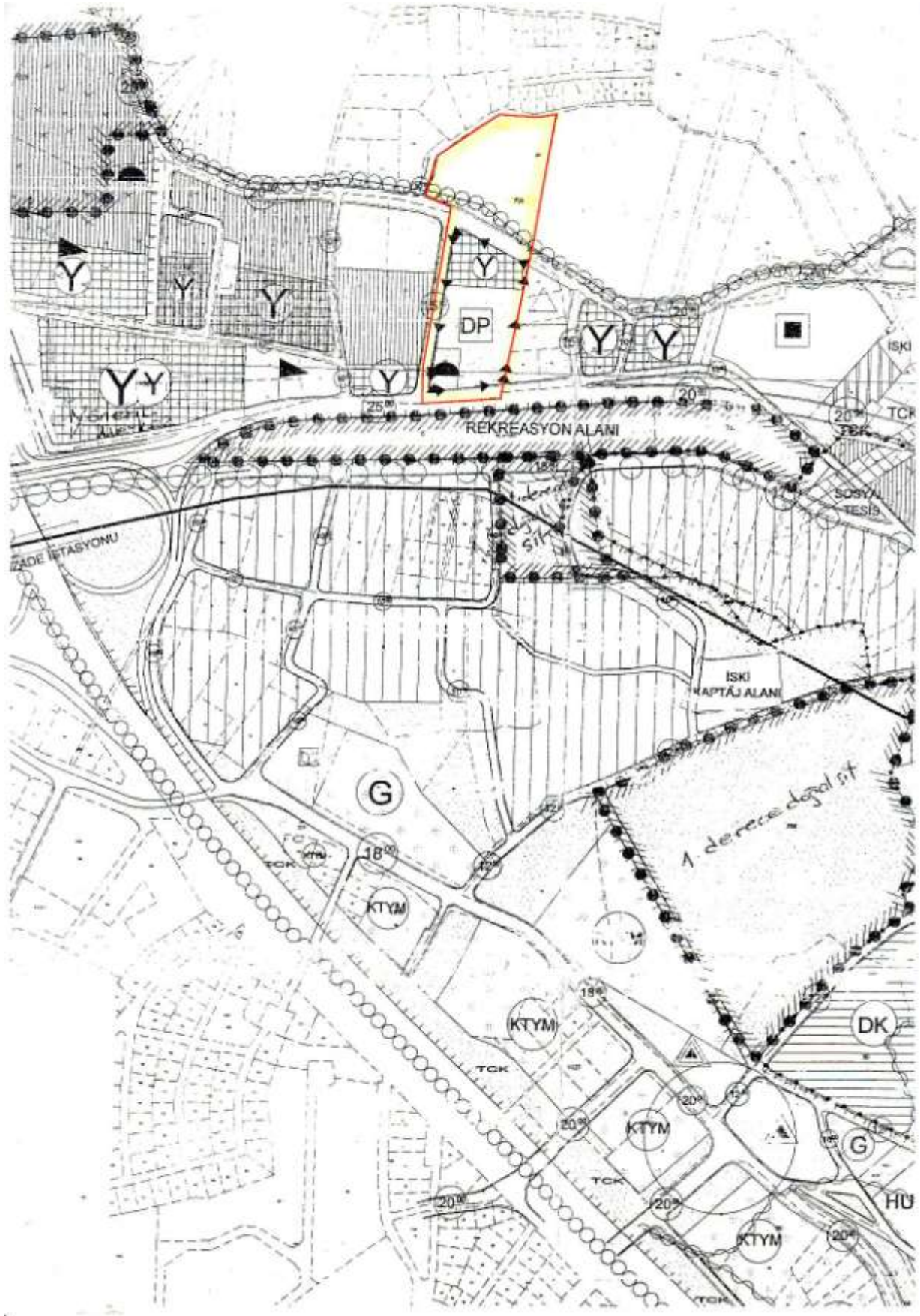
Mühür  
Kadastro Müh.  
1993

Ambar Sık No: 28











**Kısıklı Caddesi'nden görünüm (Panoramik)**



Parselin içinden görünüm



Parselin içinden görünüm



Otobüs durakları



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : M. Kivanç 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**

**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 uyanınca

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TÖKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI