



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

**DEĞERLEME RAPORU**

**İSTANBUL - KÜÇÜKÇEKMECE  
4 PAFTA 4978 PARSEL  
İŞ BANKASI GÜNEŞLİ OPERASYON  
MERKEZİ (4 İŞLEM) BİNASI**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.10.2010 / 2050
<b>Değerleme Konusu</b>	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı mahallesi, 4 Pafta, 4978 Parselde kayıtlı Betonarme Bahçeli Karkas Bina Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Basın Ekspres Yolu, (Bahariye Cad.) No:3, İş Bankası Güneşli Operasyon Merkezi (4 İşlem Binası) Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 28.12.2010, Rapor Tarihi: 28.12.2010, Rapor No: Öİ363
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Hakan Çağatay KARCIOĞLU (Değerleme Uzman Yardımcısı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 28.12.2010 – Öİ363

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.**

Büyükdere Caddesi İŞ Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 4 Pafta, 4978 parselde kayıtlı Bahçeli Betonarme Karkas Bina Cari Pazar Değeri incelenmiŐ, gerekli tüm araŐtırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Cüneyt ÖZRİFAİOğLU ve Değerleme Uzman Yardımcısı Hakan Çağatay KARCIOğLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluŐturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 28.12.2010 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü Şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerleme konusu kargir iŐhanının tamamının;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 35.000.000.TL** (Otuzbeşmilyontürklirası)  
**KDV Değeri ; 6.300.000 TL** (Altımilyonüçyüzbintürklirası)  
**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 41.300.000 TL** (Kırkbirmilyonüçyüzbintürklirası)

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.**

## 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 edeceklere, 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 gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına 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,  
Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU

## 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 Kira 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 Gereklilerin 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 28.12.2010 Tarihinde Öİ363 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

Bu raporun türü Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türüdür. Değerleme çalışmasında ve raporun hazırlanmasında UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) ve SPK tebliğlerine uygunluk sağlanmıştır.

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 Tebliği kapsamındadır.

#### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No400131) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Hakan Çağatay KARCIOĞLU tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan Firuzbay (SPK Lisans No 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

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

Değerleme tarihi 28.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 03.01.2011 '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 tutarıdır.

Çalışma 7 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 28.12.2010 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 22.11.2010 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. Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir. Faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir. Portföyünde yer alan gayrimenkullerin bir kısmı değerlendirme konusu kompleks yanında, Kanyon Alış Veriş Merkezi, Ankara İş Kulesi, Real Market, Maslak Binası, Seven Seas Oteli, Mallmarine Alışveriş Merkezi, Ankara İş



Bankası Merkez Binası, Ankara İş Bankası Kızılay Binası, Antalya İş Bankası Merkez Binası, Levent 4 adet parsel, Üsküdar Arsası, İzmir Arsası, Kartal Arsasıdır. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.  
31.03.2010 tarihi itibarıyla sermaye yapısı;

Ortağın Adı/Ticaret Ünvanı	İştirak Tutarı (TL)	İştirak Oranı(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.767	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,77
İş Net Elek. Bilgi Üret. Dağıt. Tic. ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,33
Diğer	11.684.844	2,6
Halka Açık Kısım	188.827.329	41,96
Toplam	450.000.000	100

**31/03/2010 Tarihi İtibarıyla (31.03.2010)**

<b>Ortaklık Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.281.939.734</b>
<b>Birim Pay Başına Net Aktif Değer (TL)</b>	<b>2,76</b>
<b>İ.M.K.B.'de İşlem Gördüğü Ağırlıklı Ortalama Fiyat</b>	<b>1,66</b>
<b>Portföy Dağılımı (%)</b>	
<b>Gayrimenkuller (Gayrimenkul Projeleri Hariç)</b>	<b>91%</b>
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>	<b>0,00%</b>
<b>İştirakler</b>	<b>0,00%</b>
<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>	<b>9%</b>
<b>Yatırım Fonu Katılma Belgesi</b>	<b>1%</b>
<b>Mevduat(Yabancı Para)</b>	<b>66%</b>
<b>Mevduat(TL)</b>	<b>19%</b>
<b>Repo-Ters Repo</b>	<b>0%</b>
<b>Hazine Bonosu-Devlet Tahvili</b>	<b>14%</b>
<b>Hisse Senedi</b>	<b>0%</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>100,00%</b>

## 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

Müşteri, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 4 Pafta, 4978 parselde kayıtlı Bahçeli Betonarme Karkas Bina Değerlemesini 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 gayrimenkul; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi, sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Basın Ekspres Yolu Halkalı Kavşağından çıkılarak girilen Yanyol vasıtasıyla erişilen taşınmazın, civarı ticaret muntıkası tarzında gelişme göstermiştir. Yakın çevresinde Courtyard Marriott Otel ve Pegasus Havayolları Binaları yer almaktadır. Söz konusu mevkiden İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ve Atatürk Havalimanı'na irtibat oldukça kolay ve rahattır.



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Küçükçekmece  
Mahallesi : --  
Köyü : Halkalı  
Mevkii : Dereboyu  
Pafta No : 4  
Ada No :  
Parsel No : 4978  
Alanı : 13.120,86 m<sup>2</sup>  
Vasfı : Bahçeli Betonarme Karkas Bina  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Gayrimenkulün Tapusu Mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Plan, proje, ruhsat ve diğer yapılaşmaya yönelik belgeler ve içerikleri hakkında raporumuzun ilerleyen bölümlerinde bilgi verilmiştir.

### 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye ve ekte sunulan takyidat yazısına göre göre son üç yıl içerisinde mülkiyet hakkında değişiklik olmamıştır.

İrtifaklar Bölümü :

- 19,58 m<sup>2</sup> üzerinde TEDAŞ lehine daimi irtifak hakkı (30.07.2010 tarih 9838 Yevmiye)

Beyanlar Bölümü:

- İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre düzenleme şerhi. (27.06.2006 tarih ve 11073 yevmiye no ile)
- Krokide a işaretli 1.252 m2 kapalı otopark dereye tecavüzlüdür.
- Krokide b işaretli 165 m2 kapalı otopark yeşil alana tecavüzlüdür.
- Krokide c işaretli 653 m2 kapalı otopark yeşil alana tecavüzlüdür.
- Teferruat Tescili: 03.04.1989 tarih ve 4191 yevmiye no ile
- Teferruat Tescili: 01.12.1997 tarih ve 10031 yevmiye no ile
- Teferruat Tescili: 16.12.1997 tarih ve 10676 yevmiye no ile

Kayıtlarının bulunduğu görülmüştür.

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,**

Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Ancak takyidatta yer alan "İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre düzenleme şerhi."kaydının detaylı araştırılması gerektiği görüşündeyiz.

### **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)**

Onaylı mimari proje bulunamamakla beraber Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi hakkında bilgiler rapor içerisinde belirtilecektir.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili'nin Avrupa Yakasında, Küçükçekmece ilçesi Halkalı semtinde, yakın civarı yoğun olarak ticari yapılaşma tarzında gelişme göstermiş mevkiide bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım oldukça kolaydır. D-100 Karayolu Atatürk Havaalanı Kavşağından İkitelli istikametine devam eden Basın Ekpres Yoluna girilerek devam edildiğinde Halkalı Kavşağından Yanyol'a girerek taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır.

Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

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

Dünya mali krizinin de etkisinden kaynaklı olarak 2008 yılının ikinci yarısından 2009 yılının Eylül Ayına kadar genelde Türkiye Gayrimenkul Piyasası durgun seyretmiştir. Bu dönemde ofis boşluk oranları artarken, Kira değerlerinde de ciddi düşüşler yaşanmıştır. Özellikle A sınıf Ofislerden B ve C sınıf ofislere doğru kaymalar yaşanmış en büyük boşluk A sınıf plazalardaki ofislerde olmuştur.

Eylül 2009 dan itibaren boşluk oranları azalmaya kira bedelleri artmaya başlamıştır. Değerleme bölgemizdeki ofislerin doluluk oranları değerlendirme tarihimiz olan Aralık 2010 itibariyle tam olarak kriz öncesini yakalamasa da yaklaşmış bulunmaktadır. Kiralarda artışlar olmuş ancak göreceli olarak kriz öncesinden biraz düşük seviyede denge bulmuştur.

Türkiye'de izlenmekte olan ekonomik politikalara bağlı olarak, yabancı yatırımcılar ofis kiralamada ve ofis satın almada istekli olduklarını sergilemektedirler.

Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır.

Finans ve turizm sektöründeki canlılık gayrimenkul piyasasında da kendini göstermektedir. Bunun dışında Rusya Hükümeti ile Türkiye Hükümetinin imzaladığı 17 adet protokol ve Rusya'nın Türklere vizeyi kaldırması 2010 ve özellikle 2011 den itibaren etkisi göstererek Rus Turist adedinde ciddi artış beklenmektedir.

Bu yorumlara bağlı olarak Değerleme bölgesindeki ofislere olan talebin süreklilik arz edeceği ileriye yönelik olarak da kira değerlin artacağı tahmin edilmektedir. Değerleme günü itibariyle enflasyon % 9 lar seviyesinde, Mortgage faiz oranları %0,85 ler seviyesindedir.

#### **Genel Değerlendirme:**

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 Metropoliten Merkez Alanı olarak belirtilen bölgeler ve metropoliten 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 cephe 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.

2009 yılı Eylül ayında yaşanan sel felaketinde taşınmazın yanında konumlu olduğu Ayamama Deresi'nin taşması ile oluşan sel nedeniyle bölgede pek çok işyeri zarar görmüştür.

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

#### **4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:**

- İş Bankası Güneşli Operasyon Merkezi binası 13.120,86 m<sup>2</sup> alan üzerinde konumlu olup toplam brüt ~16.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- Yapı bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır.
- Halen İş Bankası Güneşli Operasyon Merkezi binası, Güneşli Kurumsal Şubesi, 4 İşlem Merkezi olarak faaliyetine devam etmektedir.
- Peyzaj bölümü tamamlanmış olup personel ve misafir otopark alanları yeterli kapasitededir.
- Bina,
  - bodrum katta, yemekhane, mutfak, kafeterya, kazan dairesi, bay-bayan soyunma odaları, revir, elektrik deposu, arşiv ve 2 adet toplantı odası,
  - zemin katta, 2 adet bina giriş holü-lobi, İş Bankası Güneşli Şubesi ve ofisler,
  - 1. normal katta, dinlenme odası, sistem odası, idari ve açık düzen ofisler,
  - 2. normal katta, 4 adet toplantı odası, idari ofisler (4 adet) ve açık düzen ofis,
  - 3. normal katta, idari ofisler (3 adet), 4 adet toplantı odası ve açık düzen ofis hacimlerinden oluşmaktadır.

- Binanın tüm katlarında 8'er adet Bay-Bayan WC'leri ve 4'er adet çay ocakları bulunmaktadır.
- Binanın güney ve kuzey cephesinde 2 adet giriş mevcuttur.
- 2009 yılı Eylül ayında Ayamama Deresi'nin taşması ile oluşan sel nedeniyle bodrum katının sular altında kaldığı yanı sıra tüm iç mekân malzeme ve işçiliklerinin eski malzemelerle aynı ya da benzer kalitedeki malzemelerle yenilenecek hizmete girdiği öğrenilmiştir.
- Açık düzen ofis zeminleri yükseltilmiş zemin ve halı kaplamalı duvarı brüt beton tavan ise kaset döşeme/asma tavan ve gömme aydınlatma şeklinde dekore edilmiştir.
- İdari ofis zeminleri yükseltilmiş zemin ve halı kaplamalı duvarlar seperatör ve brüt beton tavan ise kaset döşeme/Alüminyum asma tavan ve gömme aydınlatma, Ofisler çelik iskeletli, izolasyonlu, alüminyum doğrama ve yüzeyi laminat kaplı seperatörler ile bölümlendirilerek oluşturulmuştur.
- Şube lokali zemini granit + halı kaplı duvarı brüt beton tavan ise kaset döşeme/asma tavan ve gömme aydınlatma bünyesindeki bölümler çelik iskeletli, izolasyonlu, alüminyum doğrama ve yüzeyi laminat kaplı seperatörler ile bölümlendirilerek oluşturulmuştur.
- Yemekhane, çay ocakları ve kafeterya zeminleri seramik/granit duvarı saten boya (tezgâh üstü dekoratif seramik), tavan plastik boyalıdır.
- WC bölümleri 20 x 20 seramik kaplamalı olup vitrifiyeleri tamdır.
- Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi taşınmazın bahçesinde bulunan 2 katlı çelik konstrüksiyon otopark ile taşınmazın yanında yer alan deponun yıkımını talep etmiş ve bu yıkımlar mal sahibi tarafından gerçekleştirilmiştir. (Yıkılan bu kısımlar değerlemeye konu taşınmazın yanındaki parsellerde konumludur.)

- Mahallinde ölçülen kat alanları aşağıdaki gibidir;

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
Bodrum	~2900
Zemin	~3275
1. Normal Kat	~3275
2. Normal Kat	~3275
3. Normal Kat	~3275
<b>Toplam</b>	<b>~16.000</b>

- Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede taşınmaza ait 89/99 sayılı Yapı Ruhsatının mevcut olduğu ruhsatta toplam 10.711 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunduğu ayrıca 4978 nolu parselin "Prestij Hizmet+İmalat" lejantına sahip alanda yer aldığını ve yapılaşma şartlarının; Ayrık Nizam, Emsal : 1,75 olduğu, ek olarak parselin

bir bölümünün yola terkinin bulunduğu ve dere taşkın alanında kaldığı ve yapılacak inşaat için İSKİ'den görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.

Bu durumda yasal değerlendirme taşınmazın cins tashihi görmüş olması da dikkate alınmak suretiyle Yapı Ruhsatındaki alanı baz alınarak yapılacak, mahallindeki durumu ise bilgi amaçlı olmak üzere rapor sonunda ilave olarak gösterilecektir.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

İnşaat ve tesisata ilişkin bilgiler aşağıdadır.

**ELEKTRİK** : Şebeke

**JENERATÖR** : 3 Adet (herbiri 1.100 kVA)

**TRAFO** : Mevcut

**SU** : Şebeke

**SU DEPOSU** : 2 adet (60 ve 80 ton kapasiteli)

**KANALİZASYON** : Şebeke

**ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ** : - Isıtma kazanı (Doğalgaz fuel-oil yakıtlı): 3 adet Chiller grubu 4 adet

**ASANSÖRLER** : 4 adet personel asansörü, 2 adet yük asansörü mevcuttur.

**YANGIN TESİSATI** : Tüm katlarda firehouse sistem mevcut olup şebeke ve su deposuna bağlıdır.

**YANGIN MERDİVENİ** : 6 adet

**YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ** : - Yangın pompası - Sprinkler tesisatı - Diğer yangın malzemeleri (yangın vanası, optik duman dedektörü, ısı dedektörü, ihbar butonu vb.)

**TRAFO** : Mevcut

**GÜVENLİK SİSTEMİ** : X Ray cihazları ve kapı dedektörleri ile 24 saat kameralı güvenlik sistemi/güvenlik elemanları mevcuttur.

#### **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 yükümlülüklerini 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 konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- \*Reklamasyona açık olması
- \*Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- \*Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- \*İnşa tarihi göz önünde tutulduğunda iyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- \*Yeterli otopark alanına sahip olması

### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- \*Gayrimenkulün komple kiralmasına ya da satılmasına yönelik gelebilecek tekliflerin kısıtlı olması,
- \*Ekonominin canlılığının az oluşu,
- \*Yabancıardan gelecek taleplerde kendi ülkelerinde yaşanan krizin negatif etkisinin sürüyor olması

#### **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme sürecinde;  
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi,  
Ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

##### **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.

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 1:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Basın Ekspres yoluna cepheli, reklamasyon imkanı bulunan 2000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 4000 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunduğu belirtilen plaza için 7.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır. TEL:5323340036

**Emsal 2:** Basın Ekspres Yoluna cepheli olduğu belirtilen 2500 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde 2500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen plaza için 4.000.000 TL talep edilmektedir. TEL : 5425850525

**Emsal 3:** Dereboyu Caddesi üzerinde 2754 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 6000 m<sup>2</sup> alanlı iş merkezinin satılık olduğu bilinmekte olup kısmen ruhsatsız alanları da bulunan iş merkezi için 6.000.000 TL istenilmektedir.

**Emsal 4:** Dereboyu caddesi üzerinde bulunan 4900 m<sup>2</sup> arsa için 10.000.000 TL talep edilmektedir. TEL: 0530 645 36 56

**Emsal 5:** Dereboyu caddesinde köşe başında konumlu e:1,75 P+H+İ alanında 1.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 1.500.000 USD talep edilmekte olup emlak komisyoncusu tarafından bu fiyatın yüksek olduğu ve pazarlık imkanına gidileceği belirtilmiştir. Tel : 5323516110

**Emsal 6:** Dereboyu caddesi üzerinde iç kısımlarda emsal :2 P+H+İ alanında olduğu belirtilen 5400 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 5.000.000 USD talep edilmekte olup pazarlık imkanı bulunduğu belirtilmiştir. Tel : 5306453656

**Emsal 7:** Dereboyu caddesi üzerinde iç kısımlarda emsal :2 P+H+İ alanında olduğu belirtilen 4900 m<sup>2</sup> alanlı arsa içerisinde depo+ofis 1200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı için 7.000.000 USD talep edilmekte olup pazarlık imkanı bulunduğu belirtilmiştir. Tel : 5306453656

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	7.500.000 TL	4.000.000 TL	6.000.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	10711	4000	2500	6000
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		10.066.500	12.316.500	7.066.500
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	İyi Üstü	İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		8.033.250	9.425.680	10.711.000
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		18.099.750	21.742.180	17.777.500
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		25.599.750	25.742.180	23.777.500
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		2.390	2.403	2.219

**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 şifahi piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 1.500 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1'e göre %40 Örnek 2'ye göre %55, Örnek 3'e göreyse %100 daha değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m2 piyasa fiyatının 2.019 TL ile 2.202 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin satış değerinin 25.500.000 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

#### 4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülk, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin 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.

Arsa Değeri İçin;

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	10.000.000 TL	2.250.000 TL	7.500.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	13120,86	4900	1000	5400
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		15.619.634	23.029.634	14.669.634
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	İyi	İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		6.694.316	8.856.580	9.111.708
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		22.313.950	31.886.214	23.781.342
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		32.313.950	34.136.214	31.281.342
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		2.462	2601	2.384

#### 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.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 1.900 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1 ve 2'ye göre %25, Örnek 3'e göreyse %50 daha değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu arsanın m2 piyasa fiyatının 2.384 TL ile 2.601 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan

düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin m<sup>2</sup> satış değerinin 2.400 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.  
Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu durumda hesaplamalar aşağıda gösterildiği şekilde yapılmıştır;  
Arsa Değeri; 13.120,86 m<sup>2</sup> x 2.400 TL/m<sup>2</sup> = 31.490.064 TL  
Bina Değeri; 10.711 m<sup>2</sup> x 640 TL/m<sup>2</sup> = 6.855.040 TL (Yapı sınıfı 4 B olup mevcut durum itibarıyla amortisman düşülmemiştir.)  
TOPLAM DEĞER; 38.345.105  
DÜZELTİLMİŞ TOPLAM DEĞER; 38.350.000 TL

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,**

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan 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.  
Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerlemede kullanılmamıştır.

#### **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.

Konu mülklerin piyasa değerlendirme talebi malik konumunda olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den gelmiştir. Bu nedenle en iyi kullanım mevcut kullanımı olacağından bu konu ile ilgili yorumda bulunulmamıştır.

#### **4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### **4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

##### **5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmada;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması; 25.500.000 TL,  
Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması;38.350.000 TL bulunmuştur.

Gayrimenkul bölgesindeki yapılaşmaların daha çok fabrika olarak kullanılmasına bağlı olarak alınan emsallerden hareketle uygulanacak emsal karşılaştırma yönteminde sapma oranının yüksek olacağı kabulü ile uyumlaştırma çalışmada daha çok maliyet yöntemiyle değerlemeye itibar edilmiş ve uyumlaştırma değeri **35.000.000 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 Gereklilerin 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**

Bulunmamaktadır.

## 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 değerlendirme 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 28.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerlendirme konusu "Bahçeli Betonarme Karkas Bina" tamamının;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 35.000.000.TL** (Otuzbeşmilyontürklirası)

**KDV Değeri ; 6.300.000 TL** (Altımilyonüçyüzbintürklirası)

**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 41.300.000 TL** (Kırkbirmilyonüçyüzbintürklirası)

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan  
**Hakan Çağatay KARCIOĞLU Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**  
**Değerleme Uzman Yrd. Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
SPK Lisans No: 400131

Değerlemeyi Kontrol Eden  
**Ali Ozan FİRUBAY**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
SPK Lisans No400209

Şirket Kaşe ve İmzası

**BİLGİ İÇİN;** Taşınmazın mahallindeki durumu baz alındığında;

Bu değerlendirme sürecinde;  
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi,  
Ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

**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.

**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 1:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Basın Ekspres yoluna cepheli, reklamasyon imkanı bulunan 2000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 4000 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunduğu belirtilen plaza için 7.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır. TEL:5323340036

**Emsal 2:** Basın Ekspres Yoluna cepheli olduğu belirtilen 2500 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde 2500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen plaza için 4.000.000 TL talep edilmektedir. TEL : 5425850525

**Emsal 3:** Dereboyu Caddesi üzerinde 2754 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 6000 m<sup>2</sup> alanlı iş merkezinin satılık olduğu bilinmekte olup kısmen ruhsatsız alanları da bulunan iş merkezi için 6.000.000 TL istenilmektedir.

**Emsal 4:** Dereboyu caddesi üzerinde bulunan 4900 m<sup>2</sup> arsa için 10.000.000 TL talep edilmektedir. TEL: 0530 645 36 56

**Emsal 5:** Dereboyu caddesinde köşe başında konumlu e:1,75 P+H+İ alanında 1.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 1.500.000 USD talep edilmekte olup emlak komisyoncusu tarafından bu fiyatın yüksek olduğu ve pazarlık imkanına gidileceği belirtilmiştir. Tel : 5323516110

**Emsal 6:** Dereboyu caddesi üzerinde iç kısımlarda emsal :2 P+H+İ alanında olduğu belirtilen 5400 m<sup>2</sup> alanlı arsa için 5.000.000 USD talep edilmekte olup pazarlık imkanı bulunduğu belirtilmiştir. Tel : 5306453656

**Emsal 7:** Dereboyu caddesi üzerinde iç kısımlarda emsal :2 P+H+İ alanında olduğu belirtilen 4900 m<sup>2</sup> alanlı arsa içerisinde depo+ofis 1200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı için 7.000.000 USD talep edilmekte olup pazarlık imkanı bulunduğu belirtilmiştir. Tel : 5306453656



Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	7.500.000 TL	4.000.000 TL	6.000.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	16000	4000	2500	6000
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		18.000.000	20.250.000	15.000.000
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	İyi Üstü	İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		12.000.000	14.080.000	16.000.000
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		30.000.000	34.330.000	31.000.000
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		37.500.000	38.330.000	37.000.000
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		2.343	2.395	2.312

**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.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 1.500 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1'e göre %40 Örnek 2'ye göre %55, Örnek 3'e göreyse %100 daha değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m2 piyasa fiyatının 2.312 TL ile 2.395 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin satış değerinin 38.000.000 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

#### 4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülk, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin 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.

Arsa Değeri İçin;

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	10.000.000 TL	2.250.000 TL	7.500.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	13120,86	4900	1000	5400
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		15.619.634	23.029.634	14.669.634
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	İyi	İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		6.694.316	8.856.580	9.111.708
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		22.313.950	31.886.214	23.781.342
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		32.313.950	34.136.214	31.281.342
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		2.462	2601	2.384

#### 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.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 1.900 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1 ve 2'ye göre %25, Örnek 3'e göreyse %50 daha değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu arsanın m2 piyasa fiyatının 2.384 TL ile 2.601 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 2.400 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu durumda hesaplamalar aşağıda gösterildiği şekilde yapılmıştır;

Arsa Değeri; 13.120,86 m2 x 2.400 TL/m2 = 31.490.064 TL

Bina Değeri; 16.000 m2 x 640 TL/m2 = 10.240.000 TL (Yapı sınıfı 4 B olup mevcut durum itibarıyla amortisman düşülmemiştir.)

TOPLAM DEĞER; 41.730.064

DÜZELTİLMİŞ TOPLAM DEĞER; 41.700.000 TL

### **Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmasında;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması; 38.000.000 TL,

Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması; 41.700.000 TL bulunmuştur.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **39.000.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün mevcut halinin tamamının toplam piyasa bedeli;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 39.000.000.TL**

**KDV Değeri ; 7.020.000 TL**

**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 46.020.000 TL**

## **EKLER**

- Kroki, Fotoğraf, grafik ... Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,

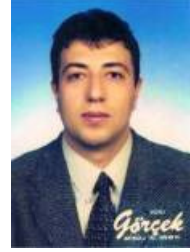
**Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU**  
İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930

### **Mesleği / Unvanı**

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)



### **Eğitim**

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989  
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği 1989-1993

### **Deneyim**

<b>Çalıştığı Kurum</b>	<b>Unvanı</b>	<b>Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

### **Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar**

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

### **Yabancı Dil Bilgisi**

İngilizce Üst Orta

### **Kişisel Bilgiler**

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 09/08/1971  
Doğum Yeri : İstanbul  
Ehliyet : B sınıfı

### **Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar**

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

**Ali OZAN FIRUZBAY**

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074

**Mesleği / Unvanı**

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)



**Eğitim**

Şişli Terakki Lisesi 1988-1991  
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi-  
İnşaat Mühendisliği Bölümü 1991-1995

**Deneyim**

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipın İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

**Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar**

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

**Yabancı Dil Bilgisi**

İngilizce Orta

**Kişisel Bilgiler**

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 02/04/1974  
Doğum Yeri : İstanbul  
Ehliyet : B sınıfı

**Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar**

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)





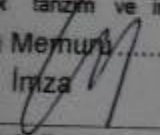
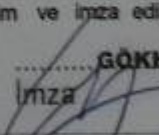
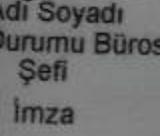
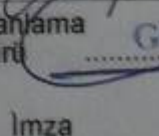


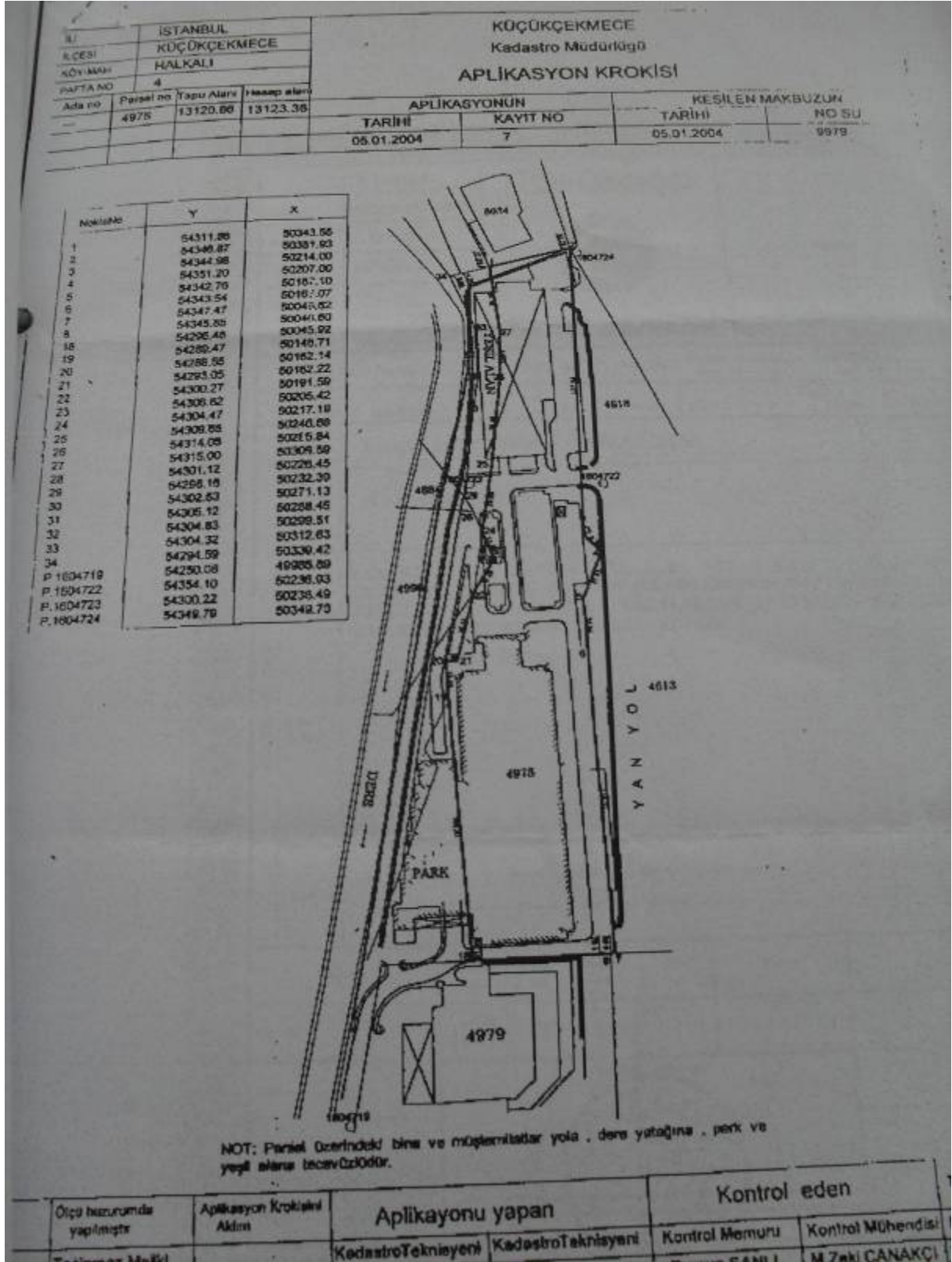








T.C. İSTANBUL İLİ K. ÇEKMECE İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Durum Servisi Sayı: 2008/ 6229		İsim: <b>SN. TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş</b> Adres: <b>KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI</b> İlgili: 19.03.2008 Tarih ve 3963 Sayılı Yazıya Karşılıktır. Dilekçeye	
<p>- PLAN VE ZEMİN ETÜDÜ İZAH NOTU EKTEDİR.</p> <p>- İmar durumu ve inşaat şartları mer'î İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile ilgili proje tanzim edilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.</p> <p>- Proje ile müraacaat esnasında 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, 4706 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili genelgeler doğrultusunda gerekli belgeler eklenecektir.</p> <p>- 15.10.1999 tarih ve 12297-10 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı genelgesine istinaden hazırlanan jeolojik ve jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parsel <b>ÖA-3</b> bölgesinde kalmakta olup, ayrıca parsel başında zemin etüdü yapılmaması şartıyla uygulama yapılacaktır.</p> <p>- Söz konusu yer 04.04.1990 günlü resmi gazetede yayınlanan Kıyı Kanunu'na ilişkin Kıyı Yönetmeliği hükümleri ve KTKVYK kararlarına istinaden hazırlanan silt alanları planlarının kapsamı dışındadır.</p> <p>- 08.05.2007 tarih <b>F00944</b> nolu çapından çizildi.</p> <p>- 2 Grup otopark sahasında kalmaktadır.</p> <p>- Deniz Seviyesine göre max. h= <b>A-127.85</b> <b>B-137.85</b> m. kotunu geçemez. ( Çatı, baca, tv, telsiz anteni vb. dahil )</p> <p>- Tevhit işlemlerinde İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.02.9 maddesine uyulacaktır.</p> <p>- 26.06.2007 tarih ve 8.11.1.SHG.0.10.01.02-610/20000 sayılı Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü genelgesinde belirtilen,</p> <p>* Hava mania planları sınırları dahilinde kalan ve arazi zemin kotundan itibaren 45 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak yapılar ile havaalanı mania planları sınırları dışında kalan ve arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınması hususlarına ve genelgenin diğer maddelerine uyulması gerekmektedir.</p> <p>- Plan notunun <b>1.48</b> sayılı maddesine göre düzenlenmiştir.</p> <p>- (A) VE (B) İLE İŞARETLİ KISIMLAR SATIN ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.</p> <p>- 18.03.2008 TARİH VE 37231 SAYILI İSKİ GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞ OLUP BU GÖRÜŞLERE UYULACAKTIR.</p> <p>-22.04.2008 TARİH VE 54215 SAYILI İSKİ GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN DÜZENLENDİ.</p>			
<b>MER'İ İMAR PLANI</b>		Bina Yüksekliği : <b>H:AVAN PROJE</b>	İnşaat Simgesi : <b>AYRIK</b>
: <b>HALKALI R.U.İ.P</b>		Bina Derinliği : <b>PLAN NOTU+YÖN</b>	İnşaat Nizamı : <b>AYRIK</b>
Tanzim Tarihi: <b>22.06.2005-22.09.2006</b> <b>13.02.2008</b>		Ön Bahçe Mesafesi : <b>PLAN NOTU+1000</b>	Bina Sahası Emsali% : <b>0</b>
: <b>1/1000</b>		Yan Bahçe Mesafesi : <b>PLAN NOTU+500</b>	İnşaat Sahası Emsali : <b>1.75</b>
: <b>KÜÇÜKÇEKMECE</b>		Arka Bahçe Mesafesi : <b>PLAN NOTU+500</b>	İmar Şartları Saha Plan Notu + Yönetmelik Çephe Plan Notu + Yönetmelik
İlkesi : <b>MERKEZ</b>		Kot Alınacak Nokta : Plan Notu + Yönetmelik	
: <b>YOL</b>		a- <b>PRESTİJ+HİZMET+İMALAT</b> Sahasındadır.	
Pafta		b- <b>Konut Dışı Kentsel Çalışma</b>	
Ada		c- <b>Ammo Hiz. ayrılan sahada</b>	
Parsel		d- <b>Dört yıllık programdadır</b>	
Yüz Ölçümü		e- <b>5 yıllık programda değildir</b>	
4			
İmar durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.	
Memuru: <b>GÖKHAN ZARA</b>		Raportör: <b>GÖKHAN ZARA</b>	
İmza: 		İmza: 	
22.05.2008		12.05.2008	
İmar ve Planlama Müdürü		İmar ve Planlama Müdürü	
Şefi		Şefi	
İmza: 		İmza: 	
22.05.2008		22.05.2008	



T.C.  
KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İMAR BİRİMİ  
DURUM SERVİSİ  
SAYI : M.34.6.KÜÇ.0.13.02/

.../.../2007

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.  
GENEL MÜDÜRLÜK  
İnşaat Ve Emlak Müdürlüğüne  
İŞKULELERİ-LEVENT/İST.

İLGİ : 18.12.2006 tarih ve 20860 sayılı yazınız.

Küçükçekmece,Halkalı,Dereboyu mevkii 4 pafta,4978 parsel sayılı yere ait ilgi yazınızile imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parsel 22.06.2005 ve 22.09.2006 tasdik tarihli,1/1000 ölçekli,Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planında;Emsal=1.75 Ayrık Nizam plan notunun 1.48 maddesindeki yapılaşma şartlarında Prestij + Hizmet+İmalat sahasında kalmakta olup,yazımız ekindeki işaretli plan örneğinde görüleceği gibi 4613 parselin (B) ile işaretli kısmı ve (A) ile işaretli kısmın tevhid şartı bulunmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

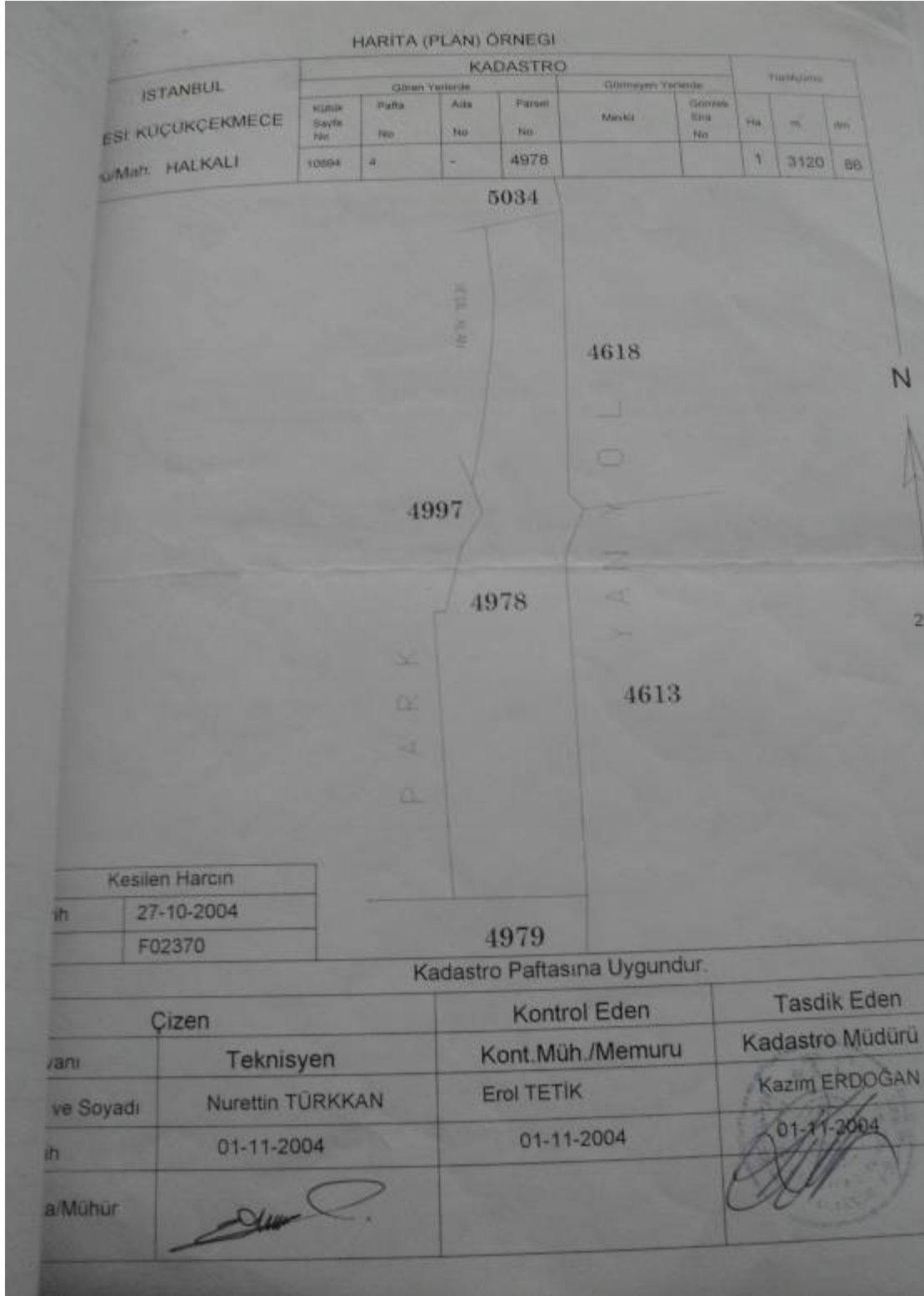
Güven AYDIN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

3/01/2007 Dk.G.SÜNTAR

.../.../2007 Rap.G.ZARA

.../2007 İmr.Drm.Srm.G.FERAHMAN

.../2007 İmr.Brm.Srm.Ö.OK



**İSTANBUL İLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
(Yenil. İlave, Tadilat İnşaatı İçin Geçerlidir)  
**GAZETE YAPILANIMLA ME**  
**BÜRO İNŞAATI**

**BÖLÜM: I - Yapının Yeri (Adresi)**  
Mahalle: ..... No: 4707  
Pafta: ..... Parsel: .....

**BÖLÜM: II - Yapının Sahibi ve fenni sorumluları:**  
A. Yapı sahibi: Adı, Soyadı: **Sabah Kayınalık**  
A.Ş.  
Adres: .....  
Resmî daire veya kuruluş için isim: **Avdan proje**  
Yapı kooperatifi ile inşaat: .....  
Şirket veya kurum ile inşaat: .....  
Yapı Mitehahiri (ta- Adı, Soyadı: .....  
ratından yapılarak) ile Adresi: .....

B. Yapı inşaatı: Adı ve Soyadı: **Mehmet KOUHALP**  
Numar: **1480**  
Organ ve Sivil No: .....  
Lüğü: Bel. Sicil: .....  
Meslek Odası: .....  
Alan Adresi: .....

**BÖLÜM: III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:**  
 KOT

**BÖLÜM: IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi:**  
E.A.K. Taşıyıcı Sistem: .....  
a) İskelet:  Dolgu maddesi cinsi b) Yığma   
İskeletin cinsi: 1. Sac, çelik levha  Yığmanın cinsi: .....  
1. Çelik  2. Beton blok  1. Braket   
2. Betonarme  3. Braket Tuğla  2. Tuğla   
3. Ahşap  4. Taş, Kerpçe  3. Taş   
4. Diğer  5. Ahşap  4. Kerpçe

**BÖLÜM: V - Yapının kullanım amacı ve yüzölçümü:**  
Yüzölçüm: TASNİK  
Belge Adı: Tapu TASNİK  
Tarih: 2.2.1989 No.su: 1520  
Çap: .....  
Röperfi: .....  
Kroki: .....  
Kot rölevesi: .....  
İstikamet: .....

**BÖLÜM: VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:**  
a. Yapının: Toplam kat sayısı: 2  
Kat sayısı: 0 Kot seviyesinin üstündeki kat sayısı: 4  
0 Kot seviyesinin altındaki kat sayısı: 2  
b. Yapının yüksekliği (Metre): **H=Avdan proje**  
c. Yapının toplam alanı (M<sup>2</sup>): 10711 m<sup>2</sup>  
d. Yapının maliyeti: 1) Yapının özelliğine ve mahalli rayiçe göre bir (M<sup>2</sup>)'nin takribî maliyet fiyatı: 35600 TL.  
2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kaynağı (Arsa kıymet hariç): 381.311.60 TL.

**BÖLÜM: VII - Belediyeye geliri ve gerekli açıklama:**  
Gelinin maliyeti: Lira Kr. **H=Avdan proje**  
Harç: ..... **106.000.-** **3** Normal katlı **H**  
Ceza: ..... **Gazete Basımı +**  
Toplam: **106.000.-** **inşaatı için tar**  
**edilmiş.**

**BÖLÜM: VIII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:**  
Yükarıda yapı (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı **Gazete Basımı + Büro** .....  
bu (YAPI İZİN BELGESİ) 1605 Sayılı İmar Kanununun 7'nci maddesine göre **TEMEL RUHSAT** .....  
yapı ruhsat ve denetleme harcı, Sayılı Belediyeler Gelirleri Kanununun .....  
makbuzla, inşaat vergisinin de ...../198..... tarih ve ..... sayılı maddesiyle ödenen anlaşılması, yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmış  
Y A P I B E L G E ' s i İ M A R İ Ş L E R İ T E K N İ K B E L D İ Y E  
Fenni Tatbikat Sorumlusu Tanzim Eden Görüvü Teknik Eleman Şefi Md. Muavim Sube Müdürü  
İ M Z A İ M Z A İ M Z A İ M Z A İ M Z A

**H. BAĞCITEPE** **Nihal Kızıldağ** **Halil Özdemir** **Yılmaz**

**1)** Yapı izin belgesi alınmadan, yapıya başlanılması halinde, 1600 sayılı kanun 6/A maddesi uyarınca durum ayrıca BELEDİYE BAŞKANLIĞINA bildirilecektir.  
**2)** Aşağıdaki form ikmal edilmedikçe, YAPIYA (Zemin kat taban döşeme betonu üzeri) DEVAM EDİLEMEZ.  
Mer'î İmar Nizamnamesi 7'nci maddesi gereğince, temel inşaatı biten yapı için zemin kat döşeme betonu üzeri inşaat faaliyetine devam talebini ilgilendiren Müdürlüğümüze yapıya **30** / **5** / **199** gün ve **422** sayılı müracaatı, 1) Raporun tesisat profesinine uygun bağlandı Fen İşleri İlçemiz ...../198..... gün ve ..... sayılı yazışmalarından, 2) Mevcut inşaat faaliyetinde tasdikli projesi uyarınca yapıldığı, mahallenin işleri İMAR İŞLERİ ŞEFLİĞİNCE tesbit edildiği anlaşılması, uygun görülerek, talep edilen ZEMİN KAT DÖŞEME BETONU ÜZERİ İNŞAAT FAALİYETİNE İZİN verilmektedir.

**MER'Î İMAR NİZAMNAMESİ BÜROSU** **BELEDİYE** **İMAR İŞLERİ** **TEKNİK** **BELEDİYE**  
İmarlık ve Müdürlük Bürosu Fenni Tatbikat Sorumlusu Tanzim Eden Görüvü Teknik Eleman Şefi Md. Muavim İMZA Sube Müdürü İMZA

İMZA İMZA İMZA İMZA İMZA İMZA  
**H. L.** **Halil Özdemir**



Yapı Sahibi : **BAHAR YATIRIMCILIK**  
Müracaat Tarihi : **8.11.1990**  
Muayene Tarihi : **22.11.1990**

1990/1738  
SAYI : .....

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


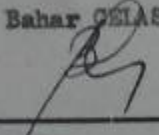
Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. tasdik tarih ve sayısı	Mim. Pro. tasdik tarih ve sayı	Yapı ruhsatı tarih ve sayısı
HALKALI	4	-	4707 (4612)	27.11.1990 30884	16.2.1989 89/72	7.2.1989 1/3

Yukarıda adresi yazılı yerde Kısmi Bodrum+Zemin+3 Normal katlı gazete basımı+Büro binası olmak üzere tek bağımsız bölümden ibarettir.

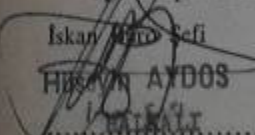
Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.

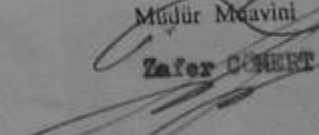
İmar kanununun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik eden Fen ve Sağlık mensubu memurlar :

Fen Elemanları


Tek. El.  Tek. El. **Bahar ÇELİKSUN**  **Sağlık MEMURU**  
**YERERK**

İş bu rapor **22.11.1990**.. Tarih **1738**..... sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.


İskan Müdürü Tefi  **Hüseyin AYDOS**  
**HALKALI** Belediye Şube Müdürlüğüne

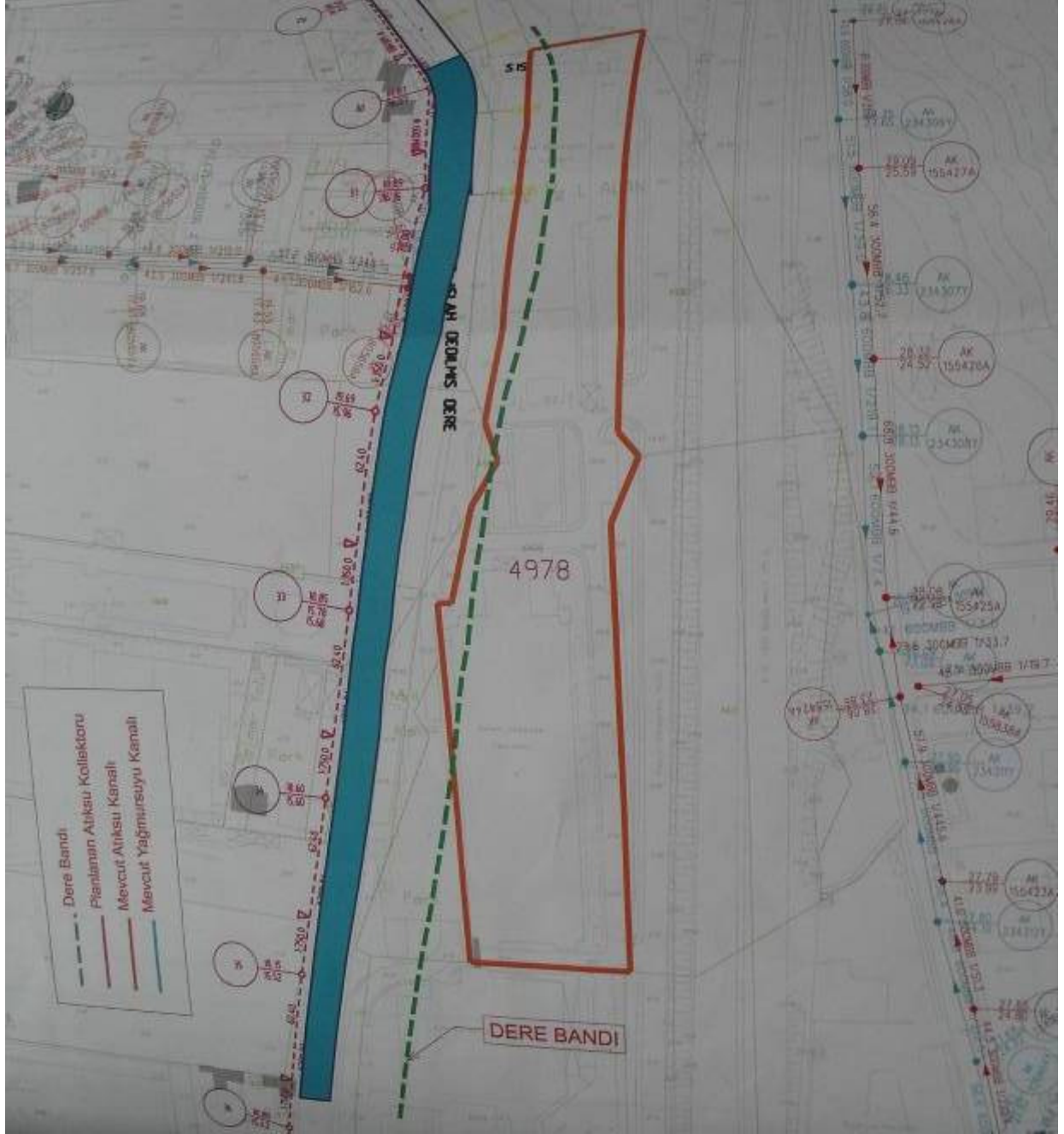
Müdür Muavini  **Zafer ÇELİK**

Gerekli Harçlar tahsil edildikten ve işar dosyasında muamelat açısından imar mevzuatı ve diğer yasalar yanında sonuçlanmamış Yasal işlemler varsa, bunlar bitirildikten sonra YAPI KULLANMA İZİNİ (İskan izni) Yapı Sahibine verilmesini, arz ederim,

İMAR..... MÜDÜRÜ  
**Ergül SAHİN**  


İ - Model - 28 - Stok - 28 -





TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -4978
Zemin No	: 20880496	Yüzölçüm	: 13.120,86 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: BAHÇELİ BETONARME KARKAS BİNA
Kurum Adı	: Küçükçekmece TSM		
Mahalle / Köy Adı	: HALKALI Mah.		
Mevkii	: DEREBOYU		
Cilt / Sayfa No	: 112 / 10894		
Kayıt Durum	: Aktif		

#### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	KROKİDE A İŞARETLİ 1252 M2 KAPALI OTOPARK DEREYE TECAVÜZLÜDÜR.		-
Beyan	KROKİDE B İŞARETLİ 164 M2 KAPALI OTOPARK YEŞİL ALANA TECAVÜZLÜDÜR.		-
Beyan	KROKİDE C İŞARETLİ 653 M2 KAPALI OTOPARK YEŞİL ALANA TECAVÜZLÜDÜR.		-
Beyan	İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE DÜZENLEME ŞERHİ:27/06/2006 Y:11073		27.06.2006 - 11073
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : A ile işaretli 19,58 m <sup>2</sup> lik kısmında TEDAŞ lehine daimi irtifak hakkı tesis	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	30.07.2010 - 9838

#### TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değeri	Tarih / Yevmiye
85636	DİĞER	TEFERRUAT TESCİL:03/05/1989 YEV:4191			03/05/1989 - 4191
85637	DİĞER	TEFERRUAT TESCİL:01/12/1997 YEV:10031			01/12/1997 - 10031
85638	DİĞER	TEFERRUAT TESCİL:16/12/1997 YEV:10676			16/12/1997 - 10676

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
47766376	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		TAM	13.120,86	Satış - 05.12.2003 - 11673	Satış - 28.04.2008 - 8011
64082852	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	13.120,86	Satış - 28.04.2008 - 8011	-