



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

**DEĞERLEME RAPORU**

**İSTANBUL - ÜSKÜDAR  
BURHANIYE KISIKLI ARSA**

<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>	Üsküdar Burhaniye'de yer alan arsa vasıflı taşınmazın Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Eski Kısıklı Caddesi 725 ada,18 nolu parsel Üsküdar/İstanbul
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 15.12.2010, Rapor Tarihi: 20.12.2010, Rapor No: Öİ.348
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 03.12.2010 – Öİ.2010.348

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

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

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 Pafta, 725 Ada, 18 parselde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Selda AKAY tarafından yapılmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU, Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) tarafından kontrol edilmiştir. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 Pafta, 725 Ada, 18 parselde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazın takdir edilen pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

Parselin Tamamının Değeri:

KDV Hariç : 40.000.000 TL (Kırmilyonbeşyüzbintürklirası)  
KDV Değeri : 7.200.000 TL (Yedimilyonikiyüzbintürklirası)  
KDV Dahil Toplam Değer : 47.200.000 TL (Kıryedimilyonikiyüzbintürklirası)

**İŞ GYO 'a ait ½ hissesinin değeri ise:**

**KDV Hariç : 20.000.000 TL** (Yirmimilyontürklirası)  
**KDV Değeri : 3.600.000 TL** (Üçmilyonaltıyüzbintürklirası)  
**KDV Dahil Toplam Değer : 23.600.000 TL** (Yirmiüçmilyonaltıyüzbintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**Selda AKAY**

## 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,

**Selda AKAY**

## 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 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 Arsalarda 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 20.12.2010 Tarihinde Öİ.348 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

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 Tebliğ Formatı kapsamındadır.

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

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Selda AKAY(SPK Lisans No400326) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No 400131) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) tarafından kontrol edilmiştir.

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

Değerleme tarihi 15.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2010 '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 tutarıdır.

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 5 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2010 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD 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 şirketidir. 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.

Şirketin kayıtlı sermayesi 2.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir.

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
<b>Toplam</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100</b>

**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 İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 Pafta, 725 Ada, 18 parselde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmesini 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, Üsküdar İlçesi,Burhaniye Mahallesi'nde, Eski Kısıklı Caddesi üzerinde Ümraniye-Üsküdar istikameti gidiş yönüne göre yolun sağ tarafında,Eski Kısıklı Caddesi ile buna paralel giden Kanuni Sultan Süleyman Sokak arasında kalan kesimde yer almaktadır.

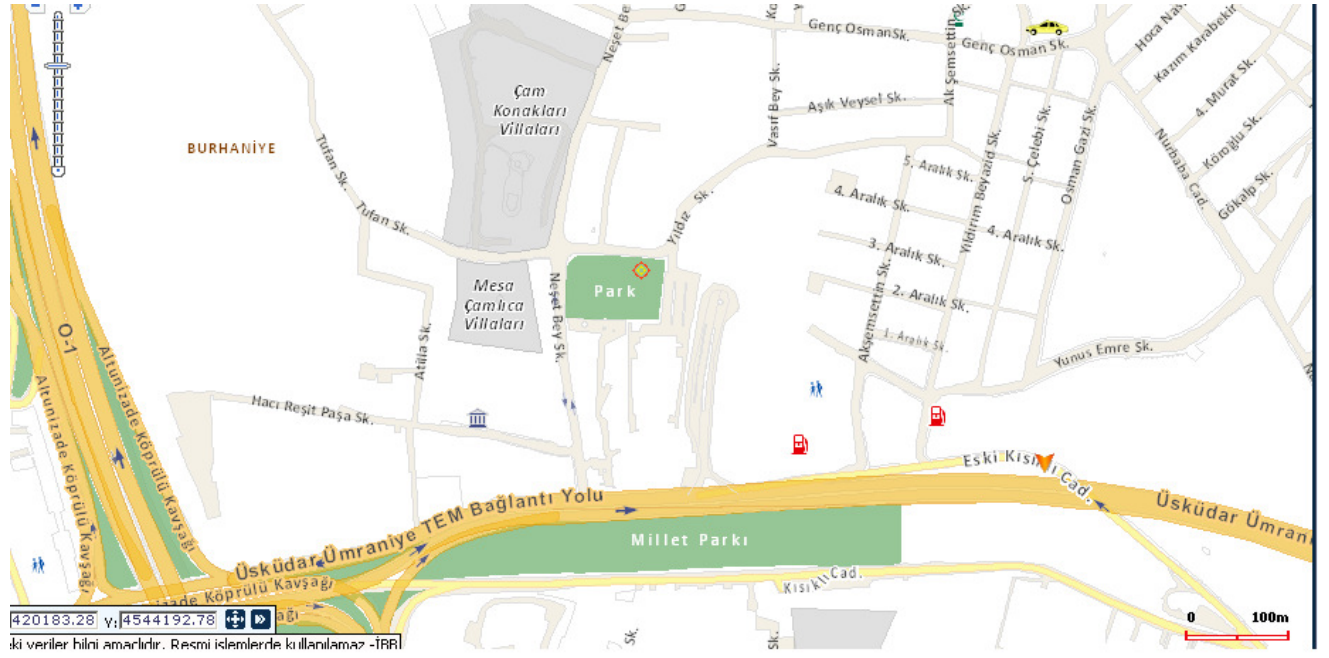
Taşınmaz,Kısıklı'dan Altunizade köprüsü-Üsküdar istikameti gidiş yönüne göre yolun sağ tarafında yer alan taşınmazın karşısında Millet Parkı yer almakta olup,Mabeyn Restaurant ile BP Benzin istasyonu arasında kalmaktadır.

Çevresinde mesken olarak kullanılan 4-5 katlı binalar, işyerleri ve villa tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Özellikle son on yıl içerisinde iş merkezleri ve hastanelerin bu bölgede inşa edilmesiyle artan ticari yoğunluk ve özellikle Çamlıca,Kısıklı bölgelerinde üst gelir düzeyine sahip kişilere ait villa siteleri , müstakil villaların inşa edilmesiyle bölgeye olan rağbet artmıştır.

Taşınmazın yakın civarında Mesa Çamlıca Villaları,Çam Konak Villaları,Saklıbahçe Konutları adı ile maruf siteler bulunmaktadır.

Taşınmaz, Altunizade Capitol Alışveriş Merkezi'ne,Kısıklı Meydan'a, Boğaziçi Köprüsü Çevreyoluna yakın mesafededir.



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Üsküdar  
Mahallesi : Burhaniye  
Pafta No : 212  
Ada No : 725  
Parsel No : 18  
Alanı : 32.081 m<sup>2</sup>  
Vasfı : Tarla  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./1/2

Tecim Yapı Elemanları İnşaat servis ve Yönetim Hizm.San.Tic.Ltd.Şti. 1/2

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

Gayrimenkulün tapu fotokopisi ektedir. Plan Proje, ruhsat ve şemalar raporumuzun ilerleyen bölümlerinde verilmiştir.

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

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye ve ekte sunulan takyidat belgesine göre gayrimenkul üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Son üç yıl içerisinde alım-satım işlemi olmamıştır.

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında GYO portföyüne alınmasına engel olabilecek takyidat bulunmamaktadır.

Ancak taşınmaz parseli hisselidir. Parselin mülkiyeti İş Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik Yardımlaşma Sandığı'nda iken 22.3.2006 tarihinde ½'si İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kalan ½ 'si ise Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servisi ve Yönetim Hizmetleri San.Tic.Ltd.Şti adına satış görmüştür.

Hisseli olan gayrimenkullerin satışı güçtür. Bu durum GYO portföyüne alınması kudretini mevzuatın " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." hükmü zayıflatmaktadır.

Ancak, satış öncesi tarafların aralarında yapılan 13.03.2006 tarihli sözleşmeye istinaden bu sözleşmede belirtilen gayrimenkulü yarı yarıya müşterek malik olmak üzere satın almak amacıyla düzenlenecek ihalelere katılmak, ihalelerin lehe sonuçlanmasının ardından gayrimenkul üzerinde birlikte proje geliştirmek ve geliştirilecek projeden elde edilecek geliri eşit olarak paylaşmak üzere sözleşmede yazan konularda mutabık kalmışlardır. Taraflar müşterek malik oldukları bu taşınmazla ilgili paylaşmayı isteme haklarından vazgeçtiklerini kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Bu nedenle; tarafların aralarında yaptıkları bu mutabakat sözleşmesinin devamlılığı süresince gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

### **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)**

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde yapılaşma bulunmadığından alınmış herhangi bir yapılaşma izni bulunmamaktadır.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

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

Parseller üzerinde ruhsatlı her hangi bir yapı mevcut değildir.

## **BÖLÜM 4**

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

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili'nin Anadolu yakasında, Üsküdar İlçesin'de Boğaziçi Köprüsü Çevreyolu'na, Üsküdar merkez, Altunizade, Kısıklı, Ümraniye, TEM Otoyolu bağlantı yollarına yakın mesafede, ulaşımın rahat ve kolay olduğu bir noktada yer almaktadır.

Gerek ticaret gerekse konut mntıkası şeklinde gelişme gösteren ve tercih edilen bir bölge niteliğindedir. Gün geçtikçe de artan talep doğrultusunda bölgedeki büro,işyerleri, konut fiyatları artmaktadır.

Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Üsküdar ilçesine bağlı olan Altunizade mahallesi, Büyük ve Küçük Çamlıca'yı, Kısıklı'yı, Koşuyolu'nu ve Acıbadem'i, Üsküdar merkez ve sahile bağlayan bir ara geçiş görevi de üstlenmiş durumdadır. Avrupa yakasından gelen birçok şehir otobüsü Altunizade durağını yoğun şekilde kullanırlar. Özellikle son 15 sene içinde çehresi çok hızlı değişen Altunizade, mahalleye açılan birçok iş merkezi ve alışveriş merkezleri nedeniyle kalabalıklaşmış ve her sene altyapı yatırımlarına ihtiyaç duyar hale gelmiştir. Bu nedenle Üsküdar ve Büyük Şehir belediyelerinin her sene yatırım yaptığı ender mahallelerdendir. İstanbul Anadolu yakasında ilk açılan büyük alışveriş merkezi olan Capitol, Altunizade'de bulunmaktadır.

#### **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 gayrimenkul fiyatlarında ciddi düşüşler yaşanmıştır. Eylül 2009 dan itibaren Finans piyasalarında yaşanan hareketlilik ve faiz oranlarının düşmesi gayrimenkul fiyatlarında pozitif yönde hareketlenmelere neden olmuştur.

Türkiye'de izlenmekte olan ekonomik politikalara bağlı olarak, yabancı yatırımcılar gayrimenkul satın almada istekli olduklarını sergilemektedirler. Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır. Son dönemde Finans ve Turizm sektöründe yaşanan 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 karşılıklı olumlu ekonomik etkileşimlerin olacağı kanaatini doğurmuştur.

Bu yorumlara bağlı olarak Üsküdar İlçe genelindeki özellikle Altunizade'de talebin süreklilik arz edeceği ileriye yönelik olarak da gayrimenkul değerlerinin artacağı tahmin edilmektedir.

Değerleme günü itibariyle enflasyon % 9 lar seviyesinde, Mortgage faiz oranları %0,85 ler seviyesindedir.

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

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör olarak taşınmaz parselinin 2 farklı plana tabi olması nedeniyle yapılaşma için ifraz olması ve buna bağlı olarak ayrı 2 parsel numarasının almasının gerekmesi ve şu anda mevcut imar planlarından birinin 1/5000 ölçekli olması nedeniyle yapılaşma ve uygulama verilmemesi, diğerinin 1/1000 ölçekli olmasına karşın parselin terklerinin çok fazla olması imarlı kısmın alanın oldukça az olması, planlar içerisinde düşen parsel brüt alanı dikkate alınarak emsal yapılaşma verilmesi nedeniyle terklerin bedelsiz olduğunun öğrenilmiş olmasıdır.

Mevcut imar durumları değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktördür. Emsal bulmada güçlük çekildiği gibi çok sınırlı gelecek talepler karşısında değer tespiti değerlendirme sürecimizi olumsuz etkilemiştir.

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

Taşınmaz parseli Eski Kısıklı Caddesi ile Kanuni Sultan Süleyman Sokak arasında kalmaktadır. Diğer bir ifade ile eski Kısıklı Caddesi üzerindeki Mabeyn Restaurant ile BP Benzin İstasyonu arasında yer almaktadır.Yakınında Nurşen Fuat Özdayı İlköğretim Okulu bulunmaktadır. Parsel çevresi 3 cephede beton direkli fens teli ile çevrilidir.

Parsel düz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Tamamı tesviye edilmiş parselin bir bölümü asfalt, bir bölümü mıcır kaplıdır. Parselin Eski Kısıklı Caddesi ve Kanuni Sokak'tan olmak üzere 2 adet araç girişi bulunmaktadır. Parselin bir bölümü İ.E.T.T. tarafından kullanılmakta olup görevlilerin kullandıkları prefabrik yapılar mevcuttur. Parselin orta kısmında büfe olarak kullanılan bir yapı bulunmaktadır. Parsel otopark, sürücü eğitim merkezi, oto pazarı olarak kullanılmaktadır.

#### **İmar Durumu:**

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Parsel iki farklı alan içerisinde kalmakta olup iki adet imar planı mevcuttur. Parselin yaklaşık 4681 m2 alanının yola terk edileceği belirtilmiştir. Bu planlara göre;

#### **Çamlıca Sit Alanı:**

Parselin Eski Kısıklı Caddesi'ne cepheli kısmı Çamlıca sit alanı içerisinde olup 4.10.2007 tasdik tarihli Büyük ve Küçük Çamlıca doğal ve kentsel sit alanı koruma amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına tabi olduğu anlaşılmıştır. Plana göre parselin bir bölümü dini tesis alanında, bir bölümü DP düzenlenecek park alanı, diğer kısmı ise Yönetici merkez alanı içerisinde olduğu tespit edilmiştir.

Bu planlar içinde parselin bu plana düşen brüt alanı üzerinden emsal hesabının yapılacağını bildirilmiştir. Buna göre DP ve Dini tesis alanının bedelsiz terk edilecek alan olduğu belirtilmiştir. Bu planda kalan yol vs her şey toplam parsel alanı yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre 17.566 m2 alanlıdır.

Yapılaşma koşullarına gelince ;

Dini tesis alanı plan notlarına göre bu alan Aziz Mahmut Hüdayi Çilehanesinin bulunduğu alan olup dini tesis yer alacak olup 0.00 kotuna göre 3 katı aşmamak koşuluyla bu işlevlerin bütünlüğünü sağlayan belediyesince ve ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu kısım yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre 1250 m2 alanlıdır.

DP Düzenlenecek Park alanı ise plan notlarında belirtildiği üzere bu alan esas itibariyle zemini park alanı olarak düzenlenecektir. Bu alanın zemin altında otopark, minübüs ve otobüs durakları yer alabilir. Ancak bu alanda otobüs ve minübüs depolaması yapılamaz. Bu alanda yer alan fonksiyonlar ve ebatları avan projeye göre belirlenir. İstanbul Büyükşehir tarafından hazırlanacak ve ilgili K.T.V.K Bölge Kurulunca uygun

buluna avan projeye göre uygulama yapılır. Yapılacak düzenlemelerde Çamlıca'nın kimliğine uygun peyzaj düzenlemeleri ile Çamlıca ve İstanbul ile özdeşleşen bitki,ağaç türleri,kent mobilyaları kullanılacaktır. Bu alan yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre 9150 m2 alanlıdır.

Yönetici Merkez alanı ise TAKS:0.15 KAKS:0.40 olmak üzere Hmax: 9.50 metre yapılaşma şartı olduğu anlaşılmıştır. Bu alanlarda hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup projeler İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır. Bu alanlarda inşaat emsali hesabı brüt parsel alanı üzerinden yapılacaktır. Bu kısım yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre ~4600 m2 alanlıdır.

Kot noktası: Binanın doğal zeminine oturduğu köşe kotlarının ortalamasından alınacaktır.

Su basman seviyesi: 0.00 kotuna göre +0.50 metredir.

Bahçe mesafeleri:Ön bahçe 5 m.,yan ve arka bahçe4.00 m'dir.

İfraz şartları: minimum parsel büyüklüğü 1000 m2 ve minimum parsel cephesi 25.00 metredir.

Çıkmalar: Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

Bina boyutları:Belediyesince onaylanacak avan projesine göre belirlenecektir.

Bodrum katlar; Eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat iskan edilebilir,iskan edilen bodrum kat KAKS'a dahildir. Birden fazla bodrum kat talep edildiğinde ,bu alanlarda Yönetici Merkez Fonksiyonuna hizmet edecek ortak mahaller (toplantı salonları,yemekhane,mutfak,arşiv vs.)yapılabilir.Ortak mahaller KAKS'dahil değildir,bağımsız bölüm oluşturulamaz.

Çatılar ve saçaklar;%33 çatı eğimi içinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği max1.50 metre olup ayırık nizamda 4 satırlı çatı örtüsü yapılması,çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur.Çatı altında kat kazanmak amacıyla son kat betonu farklı şekilde yapılamaz. Çatı altında minimum 1.80 irtifayı ve ait olduğu bağımsız bölüm alanının %30'unu geçmemek koşuluyla çatı arası piyesi yapılabilir. Çatı örtüsü altındaki hacimlerde 1 m2 büyüklüğünü geçmemek koşulu ile her hacimde aynı yönde en çok 2 pencere açılmak kaydıyla çatı penceresi veya 2 adet pencere yerine 2 m2'yi geçmeyen havuz balkon kapısı,havuz balkon yapılabilir.Birden fazla bina yapılması durumunda topoğrafya,görünüm,estetik değerler göz önüne alınarak ilgili K.T.V.K Bölge kurulunca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Bunlar haricinde bu plan kapsamında kalan yol alanı toplam yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre 2566 m2 alanlıdır.

### **Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi:**

Parselin Kanuni Sultan Süleyman Sokak tarafındaki bölümü olup Boğaziçi geri Görünüm bölgesinde yer almaktadır. 9.10.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Boğaziçi



Geri görünüm ve Etkilenme Bölgeleri revizyon Nazım İmar planına göre parselin bir kısmı konut alanında, bir kısmı ise okul alanı olarak görülmektedir.

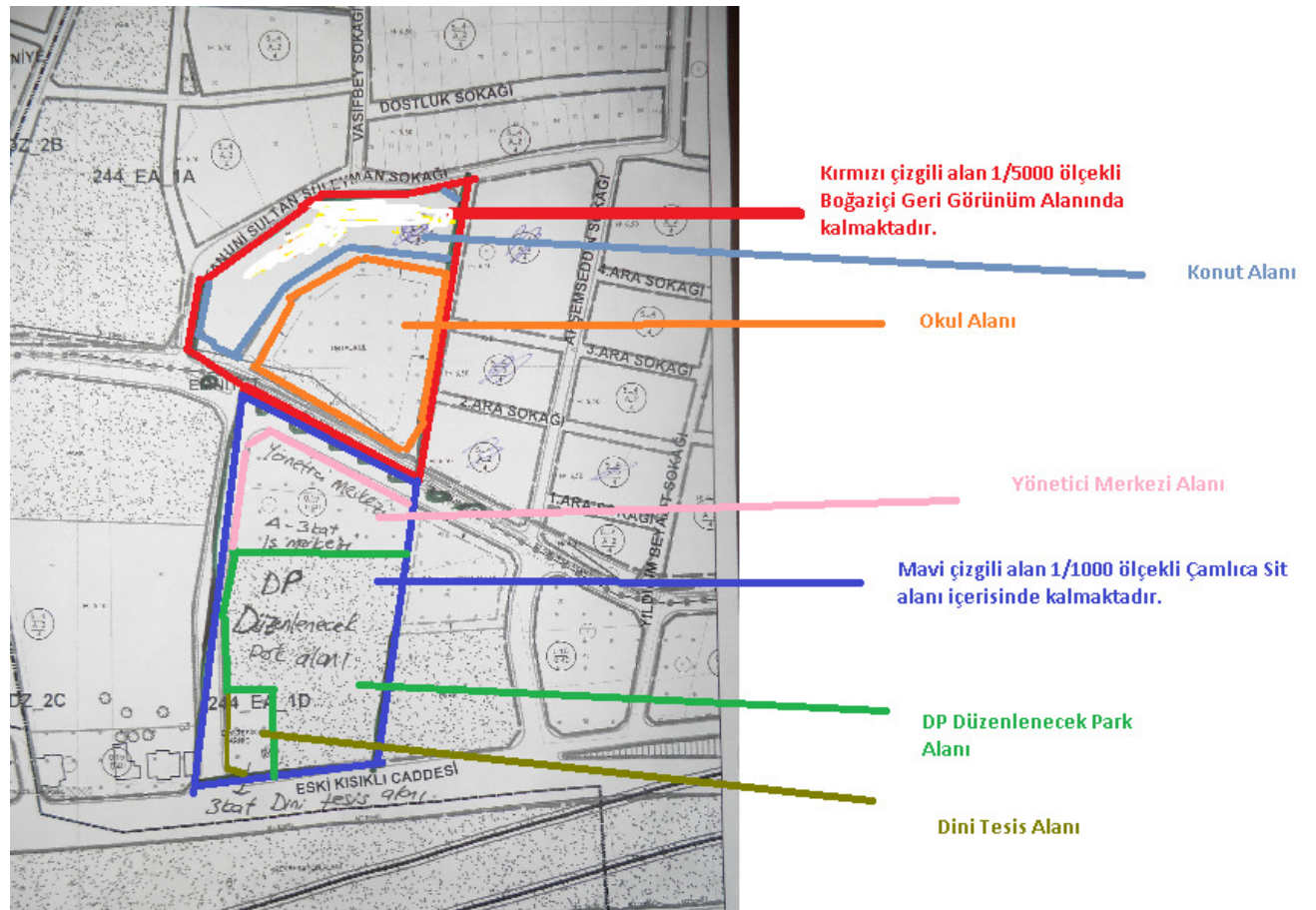
Bu planlar içinde parselin bu plana düşen brüt alanı üzerinden emsal hesabının yapılacağını bildirmişlerdir. Buna göre okul alanının bedelsiz terk edilecek alan olduğu belirtilmiştir. Bu planda kalan yol vs her şey toplam parsel alanı yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre :14.515 m<sup>2</sup> alanıdır.

Bu plana göre;

Konut alanında kalan kısımda 17.11.1992 onanlı plandaki yapılaşma koşulları olan TAKS:015,KAKS:0,30 olmak üzere Hmax:6.50 metre yapılaşma şartlarının olduğu belirtilmiştir. Bu alan yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre 5400 m<sup>2</sup> alanıdır.Şu anda 1/5000'lik planlar olduğundan yapılaşma koşulları belirli değildir.Uygulama yapılamamaktadır.

Okul alanında kalan kısım bulunmaktadır. Bu alan yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre 7000 m<sup>2</sup>alanıdır.

Bunlar haricinde bu plan kapsamında kalan yol alanı toplam yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre 2115 m<sup>2</sup> alanıdır.



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

Gayrimenkuller boş arsa olup üzerlerinde değer arz edebilecek her hangi yapı bulunmamaktadır.

#### 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 mükellefiyetlerini 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.
- 12-) Söz konusu parselin bir kısmının Çamlıca Sit alanı içerisinde ve 1/1000'lik plan kapsamında kalması, diğer bölümünün 1/5000'lik Boğaziçi Geri görünüm Bölgesin'de kalması nedeniyle değerlendirme bu durum göz önüne alınarak yapılmıştır.
- 13-) 1/5000'lik planlarda yapılaşma şartları belli olmadığından proje geliştirme yöntemi kullanılmamış olup konut alanında kalan kısım için sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Diğer okul alanında kalan kısımlar emlak bedelleri üzerinden değerlendirilmiştir.
- 14-) Planlar içerisinde kalan alanlar belediyeden alınan yaklaşık alanlardır.
- 15-) 1/1000'lik planlarda kalan kısım için proje geliştirme ve emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Proje geliştirme yöntemi uygulanırken yapılaşma şartları plan notlarından yararlanılmış olup emsal hesabı plan notlarında yazıldığı şekilde bu plan kapsamında kalan parselin brüt alanı üzerinden yapılmıştır. Bu nedenle bu planda görünen dini tesis alanı ve DP düzenleme park alanı olan kısımların alanları bedelsiz terk yapılacağından dikkate alınmamıştır.

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
- \*Boğaziçi Köprüsü Çevreyoluna yakın olması
- \*Bölgenin tamamlanmış altyapısı
- \*Fiziksel özellikleri itibariyle yapılaşmaya uygun olması
- \*Bölgede inşai yatırım yapılacak hele böyle büyüklükte arsanın az olması
- \*Konut ve yönetici merkez alanı olarak belirtilen alanların imar durumları

### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- \*Parselin yola ve kamuya terk edilecek kısımlarının olması
- \*Parselin büyük bölümünde yapılaşma izninin olmaması
- \*2 plana tabi olması ve bu planlardan birinin 1/5000 ölçekli planlarının olması bu nedenle yapılaşmasının şuan için mümkün olmaması.

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

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi, Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme 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:** Üsküdar Kısıklı'da 3050 m2 alanlı TAKS:0.15,KAKS:0.30 hmax:6.50 metre yapılaşma şartlarına sahip konut imarlı parsel için 3.300.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-327 30 35 Tel:0-532-581 72 55Daha geri planda ana caddeyi görmeyen kesimde yer almaktadır.

**Emsal 2:** 1742 m2 arsa içerisinde,ticari+konut imarlı, Libadiye, Küçük Çamlıca, Ümraniye girişine yakın Boğaz Köprüsü ve FSM köprüsünün bağlantı yolu üzerinde, kavşak kenarında, stratejik olarak çok merkezi bir noktada müstakil binadır. Yeni imar yasasına göre 5900m2 inşaat izni mevcuttur.

Taban Oturumu : 0.25 ,Emsal : 1.50, Kat : 4 ,Max Yükseklik : 12.50 ,2.Bodrum Kat : 1500m2 ,1.Bodrum Kat : 1500m2 ,Zemin : 500m2 ,1.Normal Kat : 800m2 ,2.Normal Kat : 800m2 ,3.Normal Kat : 800 m2 yapılaşma izni bulunan yer için 5.750.000 USD (8.900.000TL) istenmektedir.Tel:0-216-355 28 28 , Tel:0-532-6665032

**Emsal 3:**Altunizade'de ana cadde üzeri 35 metre cepheli 817 m2 alanlı ticari imarlı arsa için 4.500.000 USD istenmektedir.Tel:0-541-485 98 32 -0216-313 20 04

**Emsal 4:**Altunizade'de ticari imarlı, 9.50 metre yükseklikte,%40 oturumlu şirket merkezi,hastane vs olabilecek 1470 m2 alanlı arsa için 3.500.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-367 11 51 , 0-532-231 3450

**Emsal 5:**Altunizadade'de ticaret+konut+turizm imarlı 20.000 m2 alanlı arsa için 32.000.000 USD,49.600.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-360 1155

**Emsal 6:**Üsküdar Bağlarbaşı'n'da konut imarlı 1100 m2 alanlı arsa için 4.500.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-306 5 8 30,0-538-558 57 57

**Emsal 7:**Çamlıca tepesinde manzaralı 1280 m2 alanlı parsel için 1.500.000 USD, 2.325.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-481 85 63,0-532 482 9290

**Emsal 8:**Üsküdar Altunizade ana caddede ticari imarlı 5000 m2 arsa için 37.500.000 USD, 58.125.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-356 2020 0-537-959 66 64

**Emsal 9:**Üsküdar Kısıklı'da 900 m2 alanlı özel kullanıma uygun arsa için 1.000.000 USD, 1.550.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-386 33 86

**Emsal 10:**Kısıklı ana cadde üzerinde 1896 m2 arsa içinde 500 m2 alanlı dubleks kullanılmayan bina bulunan yer için 2.500.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-565 88 36 0-531 580 1206

**Emsal 11:**Kısıklı'da cadde üzeri 1900 m2 alanlı arsa için 2.800.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-455 69 88,0533-372 8388

**Emsal 12:**Çamlıca'da Alman Hastanesi civarında 3048 m2 alanlı konut imarlı arsa için 3.300.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-330 43 81,0-535 466 39 18

**Emsal 13:**Üsküdar Çamlıca konut+ticaret imarlı hmax:6.50 metre TAKS:%16 olan tek katlı bina ve meyve ağaçları bulunan yer için 3.500.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-449 28 28,0-532-281 05 78

**Emsal 14:**Üsküdar Emniyet mahallesinde 5000 m2 8 villalık alanlı arsa için 3.000.000 USD,4.650.000 TL istenmektedir.Tel:0-216330 22 77,0-530-880 99 88

**Emsal 15:** Küçük Çamlıca'da hastane ve villa yapımına elverişli 10.601 m2 alanlı arsa için 16.500.000 USD,25.575.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-313 16 99,0-530 881 9184

**Emsal 16:**Üsküdar Burhaniye'de %15 konut villa imarlı 3.750 m2 arsa için 850.000 Euro 1.700.000 TL istenmektedir.Konum olarak taşınmaza göre kötü konumdadır.Tel:0-216-422 0801,0-533 7334009,05332169249

**Emsal 17:**Acıbadem girişinde 22000 m2 imarlı arsa için 20.000.000 USD,31.000.000TL istenmektedir.Tel:0-541-485 9832,0-216-313 2004

**Emsal 18:**Altunizade'de konut imarlı %15 oturma ,6.50 metre yükseklikte 3100 m2 alanlı arsa için 5.000.000 Euro istenmektedir.Tel:0-216-474 74 50

**Emsal 19:**Altunizade'de 402 m2 alanlı ticari imarlı TAKS:0.35,KAKS:0.75 ,hmax:9.50 metre yapılaşma şartlarına sahip bodrum dahil 6000 m2 kapalı alan yapma hakkı bulunan arsa için 21.000.000 USD,31.500.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-474 74 50

**Emsal 20:**Altunizade'de Capitol karşısında caddeye 2.parsel konumunda 2000 m2 alanlı TAKS:0.30,Hmax:9.50 metre yapılaşma şartlı 8000-8500 m2 inşaat yapılabilen arsa için 10.000.000 USD,15.000.000 TL istenmektedir.Tel:0-532-755 50 80

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde; Parselin Çamlıca Sit alanı Bölgesinde kalan kısmında yer alan yapılaşma şartı olarak TAKS:0.15,KAKS:0.40 olarak belirtilen bölümde yönetici merkezi,ayrıca dini tesisi alanı, DP park düzenleme alanı bulunmaktadır. Ancak DP ve dini tesis alanının bedelsiz verilecek olması bunun karşılığında bu parselin bu plan kapsamında kalan bölümünün brüt alanı üzerinden emsal verildiği belirtilmiştir. Değerleme tüm bu koşulların sağlandığı kabulü ve gerçeğiyle yapılmıştır. Yönetici merkezi alanında kalan imarlı kısım için yapılan tabloda yönetici merkezi alanına düşen arsa alanı dikkate alınmıştır.(Yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre)

Örnek 1:Emsal 3, Örnek 2:Emsal 4,Örnek 3'te ise Emsal 2 kullanılmıştır.

<b>Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler</b>	<b>Değerleme Konusu Taşınmaz</b>	<b>Örnek 1</b>	<b>Örnek 2</b>	<b>Örnek 3</b>
<b>Satış Fiyatı</b>	?	6.750.000 TL	5.250.000 TL	8.900.000 TL
<b>Satış Tarihi</b>	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
<b>Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)</b>		0	0	0
<b>Arsanın Brüt Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	4600	817	1470	1742
<b>Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)</b>		+24.589.500	+20.345.000	+18.577.000
<b>Konumu+Ulaşım+Topoğrafya a,imar Vb</b>	Orta	Çok İyi(%25)	İyi(%20)	Çok İyi(%25)
<b>Fiyat Düzeltmesi-3 (Konumu ,ulaşım,imar vs için TL)</b>		-9.501.223	-3.285.714	-5.875.430
<b>Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )</b>		23.738.521	23.130.715	22.776.656

<b>Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )</b>		5.160	5.028	4.951
---	--	-------	-------	-------

**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-) Emsallerin ortalama arsa m2 birim 6.500 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Konum ve ulaşım, imar durumu için 1 ve 3 no'lu emsallerin %25, emsal 2'ninde %20 daha değerlendirme konusu taşınmazdan değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m2 piyasa fiyatının 4.951 TL ile 5.160.-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 5.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ticari imarlı kısmın m2 birim fiyatı 5.000 TL takdir edilmiştir.

4600 m2 x 5.000 TL/m2=23.000.000 TL.

1/5000 ölçekli kısımda konut alanı gösterilen kısım için yapılaşma şartları belirli değildir. Bölgede bu tarz imara sahip emsaller bulunmaya çalışılmıştır.;

**Emsal 1:**Altunizade'de konut imarlı %15 oturma ,6.50 metre yükseklikte 3100 m2 alanlı arsa için 5.000.000 Euro istenmektedir.Tel:0-216-474 74 50 İmar durumu olan daha geri planda olan parseldir.

**Emsal 2:** Üsküdar Kısıklı'da 3050 m2 alanlı TAKS:0.15,KAKS:0.30 hmax:6.50 metre yapılaşma şartlarına sahip konut imarlı parsel için 3.300.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-327 30 35 Tel:0-532-581 72 55Daha geri planda ana caddeyi görmeyen kesimde yer almaktadır.İmar durumu olan ancak çok daha kötü konumda yer almaktadır.

**Emsal 3:**Çamlıca'da Alman Hastanesi civarında 3048 m2 alanlı konut imarlı arsa için 3.300.000 TL istenmektedir.Tel:0-216-330 43 81,0-535 466 39 18 Aynı imar durumunda ancak çok daha kötü konumda bulunmaktadır.

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	10.000.000 TL	3.300.000 TL	3.300.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Arsanın Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	5400	3100	3050	3.048
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		+4.140.000	+4.230.000	+4.233.600
Konumu+Ulaşım+Topoğrafya, imar durumu diğer özellikler	İyi	Çok İyi	Az İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Konumu ,ulaşım, vs için TL)		-2.090.322	+3.505.573	+4.092.519
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		12.049.678	11.035.573	11.626.119
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		2.231	2.043	2.152

**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-) Emsallerin ortalama arsa m2 birim 1.796~1.800 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Konum ve ulaşım, imar durumu için 1 nolu emsal değerlendirme konusu taşınmazdan %15 daha değerli ve 2 no'lu emsallerin %60, emsal 3'ünde %70 değerlendirme konusu taşınmazdan daha değersiz olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m2 piyasa fiyatının 2.043 TL ile 2.231.-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 2.150 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

1/5000 ölçekli kısımda konut alanı gösterilen kısım için yapılaşma şartları belirli değildir. Bölgede bu tarz imara sahip emsaller bulunmaya çalışılmış olup ve yukarıdaki tablo sonucunda Konut imarlı kısmın m2 birim fiyatı 2.150 TL takdir edilmiştir.

Üsküdar Belediyesi Emlak Servisinden alınan bilgilere göre taşınmazların cepheli oldukları Cadde/Sokak 2010 emlak beyan rayiç bedelleri şu şekildedir;

Kısıklı Caddesi:1.600 TL

Kanuni Sultan Süleyman Sokak:600 TL

Değerleme konusu taşınmaz okul alanında kalan kısmının yukarıdaki 2 sokağa da cephesi bulunmamakta olup henüz açılmamış sokağa cephelidir. Bu nedenle Kanuni Sultan Süleyman Sokak için belirlenmiş 2010 yılı emlak rayiç bedelleri baz alınmıştır. Söz konusu okul alanı için 600 TL takdir edilmiştir.

Bu veriler ışığı altında Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesinde kalan yaklaşık 14.515 m2 alan içerisinde yer alacak ;

Konut alanı için:~5400 m2 x 2.150 TL/m2=11.610.000 TL.

Okul alanı için:7000 m2 x 600 TL/m2=4.200.000 TL. belirlenmiştir.

Bu tespitlerden hareketle parselin tamamının değeri için okul, DP Park , dini tesis, yol, alanlarının bedelsiz verilecek olması bunun karşılığında bu bölümde kalan brüt parsel alanları üzerinden emsal verildiği belirtilmiştir. Değerleme tüm bu koşulların sağlandığı kabulü ve gerçeğiyle yapılmıştır. Bu nedenle 4/10/2007 tasdik tarihli Büyük Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit alanı koruma amaçlı uygulama imar planında kalan bölüm bu şekilde değerlendirilmiştir. Ancak 9.10.2009 tasdik tarihli Boğaziçi Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri revizyon nazım imar planında kalan kısımda yapılaşma şartları belirli olmadığından bu alanda kalan kısımların mevcut imarında hangi alanda kaldıkları durumu dikkate alınarak değer verilmiştir.

LEJANT	ALAN	M2 DEĞER	DEĞER TL
TİCARET	4.600	5.000	23.000.000
KONUT	5.400	2.150	11.610.000
OKUL	7.000	600	4.200.000
<b>TOPLAM</b>			<b>38.810.000</b>

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre parselin değeri : **38.810.000.- TL** olarak belirlenmiştir.

#### **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 ila 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.



Konumuz Gayrimenkuller üzerinde her hangi bir yapı bulunmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Konumuz gayrimenkullerin arsa vasıflı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 2 farklı plan uygulamasına tabi olup 1/1000 ölçekli Çamlıca Sit alanı içerisinde bulunan uygulama imar planında yönetici merkezi alanında kalan kısım için, Boğaziçi Geri Görünüm bölgesinde kalan ancak 1/5000 ölçekli planları olan fakat tarafımıza olacak yapılaşma koşulları verilen durum kabul edilerek konut alanında kalan kısımların değeri 2. Bir yöntem olan proje geliştirme yöntemiyle hesap edilmiştir.

Bu yöntem, Yapılaşma Maliyeti ile yapılaşması tamamlanmış bir gayrimenkulün satış hasılatının hesaplanabilmesinin mümkün olduğu durumlarda yatırımın bir parçası olan arsaya verilebilecek en yüksek değeri belirlemeye yarar.

Aşağıda öncelikle yukarıda rapor içeriğinde belirttiğimiz imar durumu bilgilerinden hareketle yapılaşma maliyeti, daha sonra projeden beklenen karlılık oranı, sonra da satış hasılatı belirlenecek ve bu analizler sonucunda basit bir çıkartma ile arsaya verilme ihtimali en yüksek değere ulaşılacaktır.

Bu nedenle bölgede konut+villa fiyatları ile komple ticari bina fiyatları araştırılmıştır.

**Emsal1:**Altunizade Kısıklı'da Saklıbahçe Konutlarında 1300 m2 arsa üzerinde 650 m2 alanlı havuzu bulunan villa için 4.000.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-550 7910

**Emsal2:**Köprüye yakın 1000 m2 arsa üzerinde 460 m2 inşaat alanlı villa için 2.700.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-478 5995

**Emsal3:**Küçük Çamlıca'da 630 m2 alanlı villa için 1.150.000 Euro istenmektedir.Tel:0-216-362 62 49

**Emsal 4:**1050 m2 arsa içinde 460 m2 alanlı villa için 2.700.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-530 01 02

**Emsal 5:**7 adet villası bulunan site olarak yeni inşa edilmekte olan Kısıklı meydana yakın 350 m2 alanlı villa için 2.500.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-550 79 10

**Emsal 6 :**Taşınmaza yakın Sarı Konaklar'da 430 m2 alanlı villa için 1.100.000 USD istenmektedir.Remax Forte

**Emsal 7:**Ağaoğlu My Dream 'de 250 m2 alanlı 150 m2 bahçe alanı olan villa için 800.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-612 51 52

**Emsal 8:**Altunizade'de ana cadde üzerinde 3600 m2 alanlı komple bina için 15.000.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-356 2020

**Emsal 9:**Merkezi konumda 2000 m2 kullanım alanlı bina için 3.500.000 Euro istenmektedir.Tel:0-216-386 33 86

**Emsal 10:**Ana cadde üzerinde 1400 m2 alanlı komple bina için 4.000.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-386 33 86

**Emsal 11:**Ana cadde üzerinde 1250 m2 alanlı bina için 5.000.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-386 33 86

**Emsal12:**Capitol karşısında 817 m2 arsa üzerinde 900 m2 kapalı alanı buluna bina için 4.000.000 USD istenmektedir.Tel:0-533-360 7250

**Emsal13:**Altunizade Kısıklı'da 2.derece tarihi köşk 2250 m2 kullanım alanlı, 2850 m2 arsa alanlı yer için 9.000.000 USD istenmektedirTel:0-216-411 18 97

Çamlıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları dikkate alınarak yönetici merkezi alanında kalan kısım için tabloda değer bulunmuştur.

Değerleme tüm bu koşulların sağlandığı kabulü ve gerçeğiyle yapılmıştır.

Çamlıca Sit alanı içerisinde kalan ve 4.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre belediye yetkililerinden edinilen bilgilere göre bu alanda kalan parselin brüt alanı üzerinden emsal alınacağı ve yönetici merkezi alanında kalan kısım üzerinde inşa edilebileceği belirtilmiştir.

İNŞAAT İZİNİ TABLOSU	Alan m2
1/1000 lik U.i.p0 Alanında Kalan Arsa Alanı	17.566
Emsal	0,40
Yapılaşma alanı	7.026
Kat adedi	3
Ruhsat Harici ilave alan	3.044
Toplam inşa Edilebilir Alan	10.070

GELİŞTİRME PROJESİ	
YÖNETİCİ MERKEZİ LEJANDINDA KALAN ARSA ALANI	4.600
LEJANT	<b>Yönetici Merkezi Alanı</b>
YAPILAŞMA İZİNİ	3 KAT
YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI *	10.070
ORTALAMA YAPILAŞMA MALİYETİ	6.545.500
PROJE , BELEDİYE HARCİ VB GİDERLER	75.000
TOPLAM YAPILAŞMA MALİYETİ	6.620.500
PAZARLANABİLİR ALAN M2	9.063
TAHMİNİ TİCARİ ALAN	7.728
TİCARİ MÜLK M2 DEĞERİ TL/m2	6.400
PROJE DEĞERİ TL	49.459.200
TAHMİNİ BEKLENEN GETİRİ ORANI	0,37
TAHMİNİ KAR	18.299.904
<b>ARSA DEĞERİ = HASILAT- MALİYET- KAR</b>	<b>24.538.796</b>
<b>YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ TL</b>	<b>24.500.000</b>

Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi içerisinde kalan ve 9.10.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre belediye yetkililerinden edinilen bilgilere göre bu alanda kalan parselin brüt alanı üzerinden emsal alınacağı ve konut alanında kalan kısım üzerinde inşa edilebileceği belirtilmiştir. Şu an için 1/1000 lik planların hazırlanmadığından yapılaşma izni verilmediği ve yapılaşma şartlarının belirli olmaması nedeniyle parselin bu planda kalan kısmı üzerinde proje geliştirilememiştir. Bu değerlendirme raporunda parselin Boğaziçi geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon İmar planının olması , yapılaşma şartlarının belirgin olmaması sebebiyle, sadece taşınmaza emsal olamayacak nisbi emsal olabilecek emsaller bulunarak emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Sebeplerini açıkladığımız üzere,parselin Boğaziçi geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon İmar planında kalan kısmı için değerlendirme yöntemlerinden Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi kullanılmıştır. Bu parselin bu bölümünde kalan okul alanı için ise Emlak Vergi Beyannamesine esas arsa m2 birim değerinden hareketle değer takdiri yöntemi benimsenmiştir. Buna göre parselin bu kısmının değeri şu şekilde hesap edilmiştir

Konut alanı için:~5400 m2 x 2.150 TL/m2=11.610.000 TL.

Okul alanı için:7000 m2 x 600 TL/m2=4.200.000 TL.

Toplam:15.810.000 TL. hesap edilmiştir.

Tüm bu veriler ışığı altında parselin değeri;

24.500.000 TL+15.810.000 TL=**40.310.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

#### **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.

Mevcut imara uygun bina inşa etmek en etkin ve verimli kullanım şekilleridir.

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

Yukarıdaki hesaplamalardan bölgede parselin konut imarlı kısmının m2 birim fiyatı 2.043-2.231 TL arasında, yönetici merkezi imarlı parselin m2 birim fiyatı ise 5.000-5.290 TL civarında olduğu hesap edilmiştir.

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

Değerleme parselin lejandları ve yapılaşma şartlarına göre bu kısımların alanları dikkate alınarak değer verilmiştir.

### **BÖLÜM 5**

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

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

Bu değerlendirme, çalışmada;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması sonucu değer ;38.810.000 TL Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yöntemine göre değer:40.147.092 TL olarak belirlenmiş olup yapılan uyumlaştırma çalışması sonucu değer 40.000.000.- TL olarak takdir edilmiştir.

İş GYO 'a ait ½ hissesinin değeri ise(Hisselerde herhangi bir ayarım gözetmeksizin ;20.000.000 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 Gereklerin 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**

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

## 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 20.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 Pafta, 725 Ada, 18 parselde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazın takdir edilen pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

Parselin Tamamının Değeri:

KDV Hariç : 40.000.000 TL (Kırmilyonbeşyüzbintürklirası)  
KDV Değeri : 7.200.000 TL (Yedimilyonikiyüzbintürklirası)  
KDV Dahil Toplam Değer : 47.200.000 TL (Kıryedimilyonikiyüzbintürklirası)

**İŞ GYO 'a ait ½ hissesinin değeri ise:**

**KDV Hariç : 20.000.000 TL** (Yirmimilyontürklirası)  
**KDV Değeri : 3.600.000 TL** (Üçmilyonaltıyüzbintürklirası)  
**KDV Dahil Toplam Değer : 23.600.000 TL** (Yirmiüçmilyonaltıyüzbintürklirası)  
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	Değerlemeyi Kontrol Eden
Selda AKAY	Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400326	SPK Lisans No400131

Değerlemeyi Kontrol Eden	Değerlemeyi Kontrol Eden	Şirket Kaşe ve İmzası
Gökhan ÇEBİ	Ozan FİRUBAY	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:400132	SPK Lisans No:400209	

## EKLER

- Kroki, Fotoęraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmiři
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmiři
- Lisans Belgeleri,

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz Ada/Parsel : 725/18  
Zemin No : 23157417 Yüzölçüm : 32.081,00 m2  
İl / İlçe : İSTANBUL/ÜSKÜDAR Ana Taş. Nitelik : TARLA  
Kurum Adı : Üsküdar TSM  
Mahalle / Köy Adı : BURHANIYE Mah.  
Mevkii : TUNUSLU MAHMUT PAŞA  
Cilt / Sayfa No : 2 / 137  
Kayıt Durum : Aktif

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52994973	TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞ SERVİS VE YÖNETİM HEZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ		1/2	16.040,50	Satış - 22/03/2006 - 2.712	--
52994974	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş		1/2	16.040,50	Satış - 22/03/2006 - 2.712	--

Başvuru: 15155-Muharrem TANIŞ  
Kaydına Uygundur.  
27.12.2010











T.C  
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar Müdürlüğü  
Durum Büro Şefliği  
İSTANBUL

SAYI : M.34.6.ÜSK.B.Im.Md.13.2006 / 1730  
KONU : Hisseli satış hk.

3. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'ne

İLGİ : 20.03.2006 tarih Burhaniye 137 sayılı yazınız.

Üsküdar, ...Burhaniye... Mah...212..pafta, ..725.. ada, ...18...parsel sayılı yer; **iki ayrı planda kalmakta olup;**

**Parselin bir bölümü;**

17.11.1992 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; kısmen H : 6.50 (2 kat) irtifada, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30,ayrık nizam konut alanında, kısmen ilkokul alanında, kısmen de yol alanında kalmaktadır.

**Parselin diğer bir bölümü de;**

16.06.2005 gün 1175 sayılı İ.B.B. Meclis kararı ile kabul edilen Büyükşehir Belediye Başkanınca 11.07.2005 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 18.10.2005 tarih 1034 sayılı İstanbul III No'lu K.V.T.V.K.Kurulu kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında; kısmen (Y ) Yönetici Merkez, kısmen de (DP)Düzenlenecek Park alanında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı aşamasında; (Y) yönetici merkez alanı olarak tanımlanan bu alanlarda; ticari ve idari fonksiyonlar, reklam acentaları ve yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yer alabilir.Yönetici Merkez kullanımlarında max TAKS=0.15 ,max KAKS=0.40 , Hmax=9.50 m olarak ilgili belediyesi ve KTVK Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile avan proje uygulaması yapılabilir

(DP) Düzenlenecek park alanı olarak tanımlanan alanlarda ise; esas itibariyle zemini park alanı olarak düzenleyecektir.Bu alanın zemin altında otopark,minibüs ve otobüs durakları yer alabilir;ancak bu alanda otobüs ve minibüs depolaması yapılamaz.Bu alanda İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanacak ve İstanbul III No'lu KTVK Bölge Kurulunca uygun görülen avan projeye göre uygulama yapılır.

Bu koşullarda hazırlanacak tekliflerin ,İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün (onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına göre ) görüşleri alınarak Üsküdar Belediyesi tarafından uygun bulunan tekliflerin avan projeleri ile birlikte İstanbul III No'lu K.V.T.V.K.Kuruluna iletilmesi sonucu alınacak Kurul Kararına göre imar uygulaması yapılabilir.

Söz konusu alan aynı zamanda geri görünüm alanında kaldığından 2960 sayılı kanunla tanımlanan bu alanlar 2981-3290 sayılı yasa kapsamına girmemektedir.

Parselde yapı bulunmakta olup parseldeki mevcut yapılaşmaya esas teşkil etmemek üzere parselin belirli bir yer göstererek hisse karşılığı satışı yapılmadığı takdirde iki firmaya satışının yapılması uygundur.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

EK= Plan Hükümleri



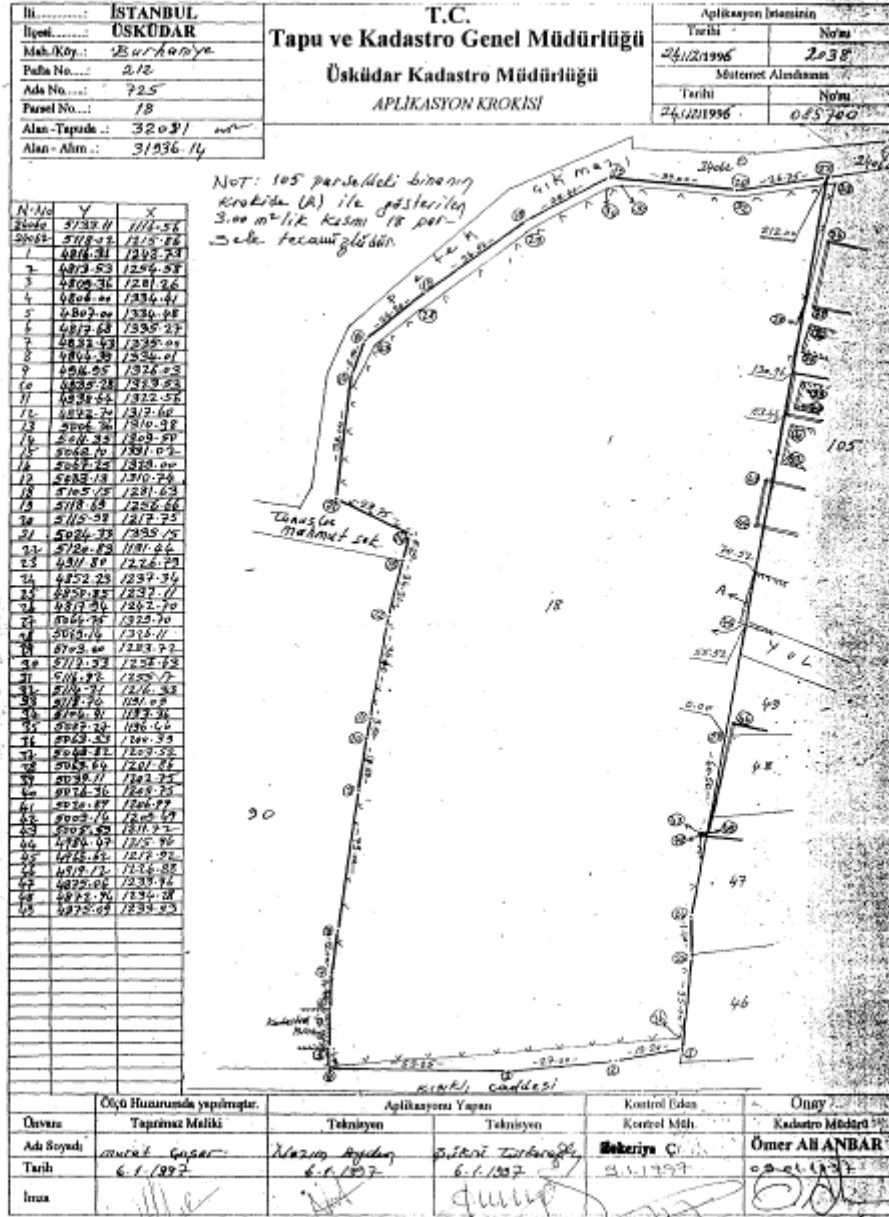
**İSLEM :**

..21../03./ 2006 Rpt. Nurcan SUGÜN

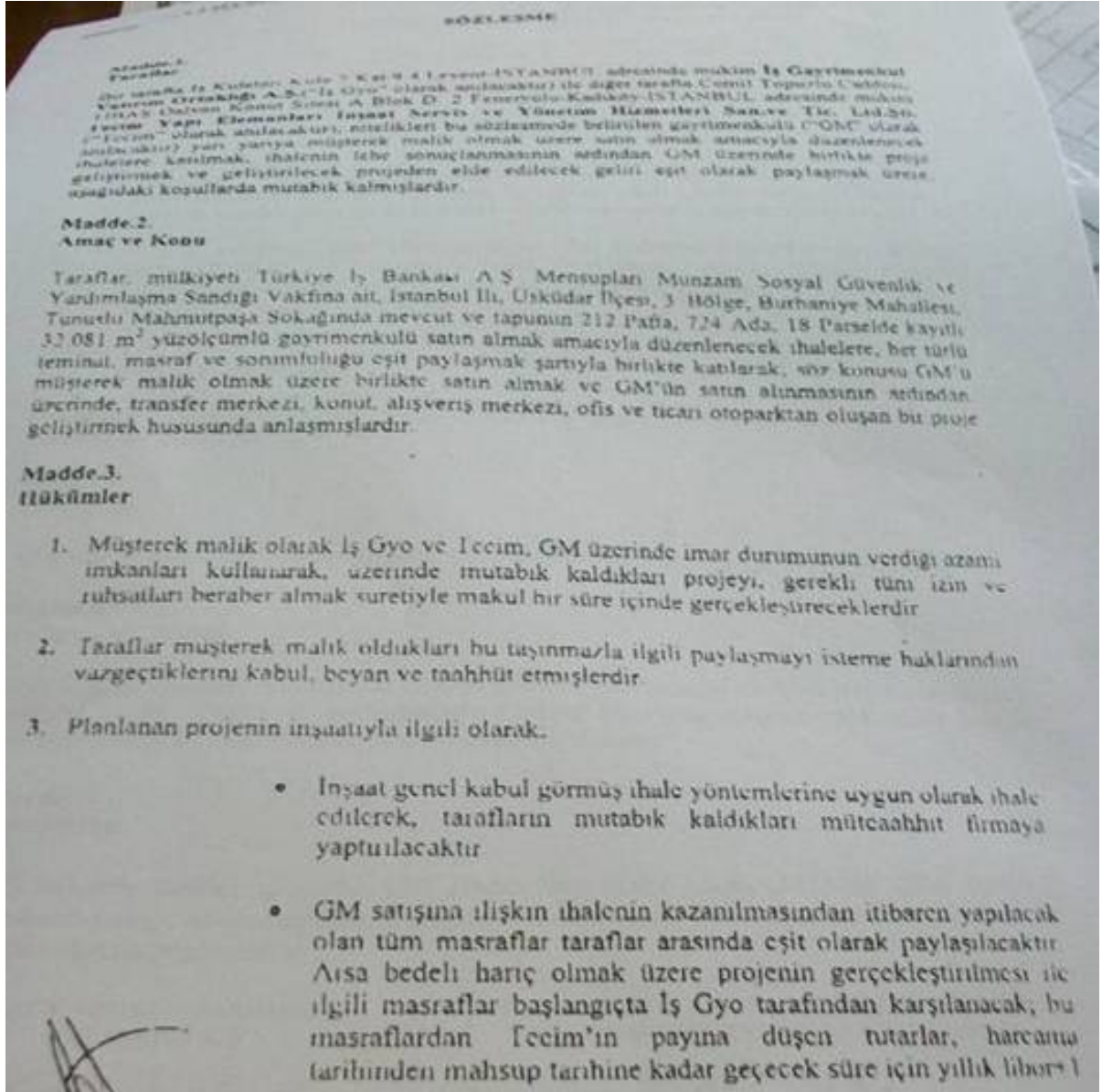
21../3./ 2006 Şef Nilgün TOPRAK

...../...../ 2006 Md.Yrd. R.Osman PEKŞEN





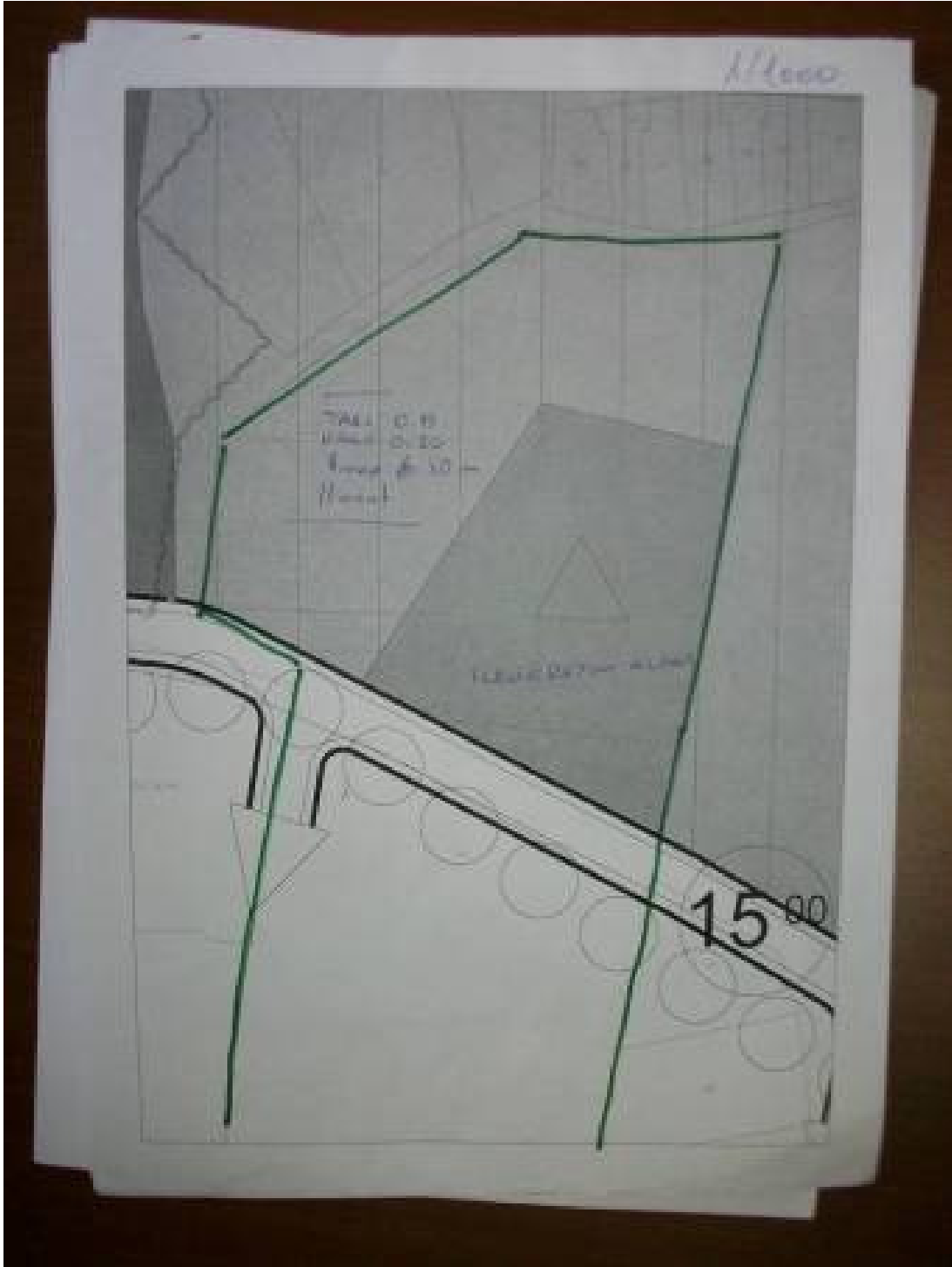














Büyük ve Küçük Çarşıca Çeşel ve Kambal 50 Alan Kuruma Amaçlı  
Uygulama İmar Planı (04.10.2007)

PLAN NOTLARI

**PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan, büyük çarşıca Çeşel ve Kambal 50 Alan Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planı olarak hazırlanmıştır. Bu planın uygulanması hususunda bu planın bir kopyası her zaman hazır tutulmalıdır.
2. Planın herhangi bir kısmının iptali veya kısmi iptali halinde kalan kısmının uygulanması iptal edilmiş kısımla ilgili hükümlerle olacaktır.
3. Planın herhangi bir kısmının iptali halinde kalan kısmının uygulanması iptal edilmiş kısımla ilgili hükümlerle olacaktır.
4. Tüm alanlarda ve tüm alanların tamamında aynı zamanda aynı ve uygulanması hususunda ilgili hükümlerle olacaktır.
5. Başka bir planın uygulanması hususunda ilgili kuruma (MİB) ile koordinasyon sağlanmalıdır.
6. Tüm alanlarda aynı zamanda uygulanması hususunda olacaktır.
7. Bu planın uygulanması hususunda ilgili kuruma (MİB) ile koordinasyon sağlanmalıdır. Bu planın uygulanması hususunda ilgili kuruma (MİB) ile koordinasyon sağlanmalıdır.
8. Planın bir kısmının iptali halinde kalan kısmının uygulanması iptal edilmiş kısımla ilgili hükümlerle olacaktır.
9. Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında İmar Kurulunun 14. maddesi hükümleri uygulanmaz. Ancak her bir alanın alanlarında ilgili kuruma (MİB) ile koordinasyon sağlanmalıdır. Bu alanların uygulanması hususunda ilgili kuruma (MİB) ile koordinasyon sağlanmalıdır.
10. Tapu ve diğer hukuki işlemler hususunda uygulanması olacaktır.
11. İlgili K.T.Y.K. Çeşel Kurumunda ilgili alanlar için ve ilgili alanlar için uygulanması hususunda uygulanması olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.
12. Planın herhangi bir kısmının iptali halinde kalan kısmının uygulanması iptal edilmiş kısımla ilgili hükümlerle olacaktır.
13. Bu alanlarda ilgili alanlar için uygulanması hususunda uygulanması olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.
14. Her bir alanın uygulanması hususunda uygulanması olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.
15. Planın herhangi bir kısmının iptali halinde kalan kısmının uygulanması iptal edilmiş kısımla ilgili hükümlerle olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.
16. Büyük ve Küçük Çarşıca Çeşel ve Kambal 50 Alan Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planında uygulanması hususunda uygulanması olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.
17. Her bir alanın uygulanması hususunda uygulanması olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.
18. Kambal 50 Alan Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planında uygulanması hususunda uygulanması olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.
19. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.
20. Büyük ve Küçük Çarşıca Çeşel ve Kambal 50 Alan Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planında uygulanması hususunda uygulanması olacaktır. Bu alanların uygulanması hususunda uygulanması olacaktır.

- Konuma Bölge No:15/10004 gen. imar planı kararı gereğince her bir mülk hükmü bina edilmiştir. Bu proje gereğinceye kadar parselin sınırlarında yerli yapılar için her bir parselin imar planı
21. Herhangi bir şekilde yapılaşma için yapı ve inşaat permit gerektirir. Ayrıca binaların her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.
  22. Bu plan hükümlerinde belirtilen hususlarda Değerli Yürütmeliği, Yangın Yürütmeliği, Otopark Yürütmeliği, Sağlık Yürütmeliği, TCK gereğince 1500 yetersizliği ve diğer diğer yetersizlik hususları ile ilgili imar planı hükümleri geçerlidir.
  23. İmar Kanununun 23. maddesi hükümleri geçerlidir.
  24. Konu hakkında;
- Eğerden dolayı her bir parsel için ayrı ayrı izinler alınmalıdır. Ayrıca diğer diğer her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Otopark Yürütmeliği gereğince her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

### **ÖZEL HUKUKLER YAPILANMA HUKUKLERİ**

#### **1. 1. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI**

##### **1.1. Rekonservasyon Alanları**

Bu alanlar İstanbul'un tarihi dokusunu korumak için 1. derece doğal sit alanlarıdır. Bu alanlarda bina yapılması, maymun ağacı dikilmesi ve diğer diğer alanların korunması gerekmektedir. Bu alanlarda her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

##### **1.2. Park Alanları**

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş park alanlarıdır. Bu alanlarda bina yapılması, maymun ağacı dikilmesi ve diğer diğer alanların korunması gerekmektedir. Bu alanlarda her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

#### **2. II. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI**

Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi amacıyla, yerli yapılaşma ve diğer diğer alanların korunması gerekmektedir. Bu alanlarda her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

#### **3. KENTSEL SİT ALANLARI**

Kentsel sit alanları, yerli yapılaşma ve diğer diğer alanların korunması için kurulmuştur. Bu alanlarda bina yapılması, maymun ağacı dikilmesi ve diğer diğer alanların korunması gerekmektedir. Bu alanlarda her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

#### **4. KISILMI VE BULGUNLU KÖYÇİ KENTSEL TASARIM ALANLARI**

Bu alanlar İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuştur. Bu alanlarda bina yapılması, maymun ağacı dikilmesi ve diğer diğer alanların korunması gerekmektedir. Bu alanlarda her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

#### **5. 1960 SAYILI YASA KAPSAMINDA KALAN ALANLAR**

##### **5.1. KÖYÇÜ ALANLARI (ORTA YOĞUNLUKLU KÖYÇÜ ALANLARI)**

Bu alanlar İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuştur. Bu alanlarda bina yapılması, maymun ağacı dikilmesi ve diğer diğer alanların korunması gerekmektedir. Bu alanlarda her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

Köyçü Alanları: Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

Orman Alanları: Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır. Her bir parselin sınırlarında yerli yapılaşma için gerekli izinler alınmalıdır.

**Bodrum Katlar:** Bodrum katında yer almaz.

**Çatılar ve Başkaltılar:** 1000 çatı eğimi içinde çatı yapımına zorlanmaz. Başkaltı genişliği max. 1.5 m. dışı ayırık katlarda 4 katlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların başkaltı olarak alınması zorlanmaz. Çatı altında her katlamada en azından bir kat betonlu temel yapılmaz.

Çatı altında maksimum 1.50 m. yükseklik ve alt inşaatı yapılmaz. Bodrum katları 1000'ün altına geçmemek kaydıyla çatı altına yerleştirilebilir. Çatı örtüsü altındaki katlamalarda 1 m<sup>2</sup> yoğunluğunda geçirgenlik ve her katlamada en azından bir kat 2 perçemli çelikten yapılmış çatı betonları veya 2 adet perçemli yerine 2 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen beton kalınlığı yeterli ve havuz bakımı yapılabilir.

Bodrum katları birinci yapılmış durumlarında topografya, jeolojisi ve mevcut sığaları göz önünde alınarak İlgili T.Y.K. Bölge Kurulunda onaylanacak özel projelere göre uygulanabilir.

**5.1.1. YÖNETİCİ MERKEZ**

Bu alanlarda orta ve düşük yoğunluklu konutlar inşa etmek için izin verilir. Bu alanlarda 1000'ün altına, 1000-1500'ün arası, 1500-2000'ün arası, 2000-2500'ün arası, 2500-3000'ün arası, 3000-3500'ün arası, 3500-4000'ün arası, 4000-4500'ün arası, 4500-5000'ün arası, 5000-5500'ün arası, 5500-6000'ün arası, 6000-6500'ün arası, 6500-7000'ün arası, 7000-7500'ün arası, 7500-8000'ün arası, 8000-8500'ün arası, 8500-9000'ün arası, 9000-9500'ün arası, 9500-10000'ün arası, 10000'ün üstünde alanlar için izin verilir. Bu alanlarda inşaat emvali her kat için ayrı ayrı hesaplanabilir.

**Kat Yüksekliği:** Birinci doğal zemine inşaatı için katlamaların yükseklikleri ayrıdır.

**Bu Alanların Seviyesi:** ±0.00 kotuna göre, ±0.00'dür.

**Başkaltı Mesafeleri:** Çatı başkaltı 5.00 m. geniş ve en az başkaltı 4.00 m. dir.

**İnat Başkaltı:** Minimum parsel alanı/1000 m<sup>2</sup>'ye minimum parsel başkaltı 25.00 m. dir.

**Çevreler:** Açık ve kapalı çevreler ayrıdır.

**Bina Boyutları:** Değerlendirme alanına göre uygulanabilir.

**Bodrum Katları:** Eğimden dolayı en az bir bodrum katı inşa edilmelidir, diğer bütün bodrum katları AAKD'de belirtilir.

Bodrum katları bodrum kat olarak kabul edilir. Bu alanlarda Türkiye Mühür Kurumlarına hizmet edecek diğer hizmetler (toprak, su, elektrik, gaz, su, vb.) yapılabilir. Diğer hizmetler AAKD'de belirtilir. Başkaltı genişliği ayrıdır.

**Çatılar ve Başkaltılar:** 1000 çatı eğimi içinde çatı yapımına zorlanmaz. Başkaltı genişliği max. 1.5 m. dışı ayırık katlarda 4 katlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların başkaltı olarak alınması zorlanmaz. Çatı altında her katlamada en azından bir kat betonlu temel yapılmaz.

Çatı altında maksimum 1.50 m. yükseklik ve alt inşaatı yapılmaz. Bodrum katları 1000'ün altına geçmemek kaydıyla çatı altına yerleştirilebilir. Çatı örtüsü altındaki katlamalarda 1 m<sup>2</sup> yoğunluğunda geçirgenlik ve her katlamada en azından bir kat 2 perçemli çelikten yapılmış çatı betonları veya 2 adet perçemli yerine 2 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen beton kalınlığı yeterli ve havuz bakımı yapılabilir.

Bodrum katları birinci yapılmış durumlarında topografya, jeolojisi ve mevcut sığaları göz önünde alınarak İlgili T.Y.K. Bölge Kurulunda onaylanacak özel projelere göre uygulanabilir.

**5. ORTA VE DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI**

**5.1. ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI**

**max(TAK):** 0.10, **min(KAK):** 0.50 m. dir. Bu alanlarda konutlar için izin verilir. Bu alanlarda inşaat emvali her kat için ayrı ayrı hesaplanabilir. Bu alanlarda inşaat emvali her kat için ayrı ayrı hesaplanabilir.

**Kat Yüksekliği:** Birinci doğal zemine inşaatı için katlamaların yükseklikleri ayrıdır.

**Bu Alanların Seviyesi:** ±0.00 kotuna göre, ±0.00'dür.

**Başkaltı Mesafeleri:** Çatı başkaltı 5.00 m. geniş ve en az başkaltı 4.00 m. dir.

**İnat Başkaltı:** Minimum parsel alanı/1000 m<sup>2</sup>'ye minimum parsel başkaltı 25.00 m. dir.

**Çevreler:** Açık ve kapalı çevreler ayrıdır.

**Bina Boyutları:** Eğim alanına göre bina boyutları ayrıdır. Eğim alanına göre bina boyutları ayrıdır.

**Bodrum Katları:** Eğimden dolayı en az bir bodrum katı inşa edilmelidir.

**Çatılar ve Başkaltılar:** 1000 çatı eğimi içinde çatı yapımına zorlanmaz. Başkaltı genişliği max. 1.5 m. dışı ayırık katlarda 4 katlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların başkaltı olarak alınması zorlanmaz. Çatı altında her katlamada en azından bir kat betonlu temel yapılmaz.

**5.2. DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI**

**max(TAK):** 0.10, **min(KAK):** 0.20, **min(KAK):** 0.50 m. dir.

Bu alanlarda konutlar için izin verilir. Bu alanlarda inşaat emvali her kat için ayrı ayrı hesaplanabilir.

**Kat Yüksekliği:** Birinci doğal zemine inşaatı için katlamaların yükseklikleri ayrıdır.

**Bu Alanların Seviyesi:** ±0.00 kotuna göre, ±0.00'dür.

**Başkaltı Mesafeleri:** Çatı başkaltı 5.00 m. geniş ve en az başkaltı 4.00 m. dir.

**İnat Başkaltı:** Minimum parsel alanı/1000 m<sup>2</sup>'ye minimum parsel başkaltı 25.00 m. dir.

**Çevreler:** Açık ve kapalı çevreler ayrıdır.

**Bina Boyutları:** Eğim alanına göre bina boyutları ayrıdır. Eğim alanına göre bina boyutları ayrıdır.

Budun Katlar: Eğimden dolayı açığı olan 1 bodrum kat olan alanlar. Herkati alanlar ise bodrum kat KAT2'dir.

Çatılar ve Sığalar: % 33 çati eğimi içerisinde çati yapılmaz durumdur. Sığak genişliği maks. 1.5 m. olan aynı zamanda 4 katlı çati örtüsü yapılmaz ve çatıların sığaları meral belirlenmez konuludur. Çati alan kullanımında ise her yönde mülkiyet hükümleri geçerlidir.

#### 7. KENTSEL YENİLEME VE DÖNÜŞÜM ALANLARI (K0)

maxTARİ: 0.15, maxKARİ: 0.30, hımsa: 4.50 m. mülkiyet aynı mülk her mülk uygulama yapılabilir. Herkati alanlar parsellerde mülkiyet alanı yerleşebilir. Mülkiyet Devamı Tanımlanmaz. Dönüşüm Projesi ile ilgili projelendirilir. Mülkiyet parselinde olan parselde uygulama yapılabilir.

Kat Nöbetleri: Envanir doğal zemine oturduğu her katın yüksekliği maks. +1.00 m. diye sınırlanabilir.

Bu Bölgenin Sınırları: ±0.00 kotuna göre +1.00 m. dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe 3.00 m. çati ve arka bahçe mesafesi 4.50 m. dir.

İmar Şartları: İmarin her yönde mülkiyet hükümleri geçerlidir.

Çatılar: Açık ve kapalı yapılarca sınırlanır.

Bina Boyutları: Eğim oranlarına göre bina yüksekliği 15.00 m., eğim oranlarına paralel bina genişliği 12.00 m. dir.

Budun Katlar: Eğimden dolayı açığı olan 1 bodrum kat olan alanlar. KAT2'dir.

Çatılar ve Sığalar: % 33 çati eğimi içerisinde çati yapılmaz durumdur. Sığak genişliği maks. 1.5 m. olan aynı zamanda 4 katlı çati örtüsü yapılmaz ve çatıların sığaları meral belirlenmez konuludur. Çati alan kullanımında ise her yönde mülkiyet hükümleri geçerlidir.

#### 8. DOĞAL YAPILAŞMALAR İLE MUHAFAZA EDİLECEK KONUT ALANLARI (D0)

Planın belirlenen doğal yapılaşma kuralları dışında edilmiş konut alanlarında binaların mevcut yapılaşma kurallarının uygulanması ve korunması sağlanacaktır. Bu bölgede yapılaşma, binaların korunması amacıyla yapılmaz uygulamaları İlgili K.1 v.K. Bölge Kurulunca değerlendirilerek ayrı proje ile yapılacaktır. maxTARİ: 0.20, maxKARİ: 0.15, hımsa: 4.50 m. mülkiyet aynı mülk her mülk uygulama yapılabilir.

Her yapılaşma: Envanir doğal zemine oturduğu her katın yüksekliği maks. +1.00 m. diye sınırlanabilir.

Bu Bölgenin Sınırları: ±0.00 kotuna göre +1.00 m. dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön Bahçe 3.00 m. - Yan ve arka bahçe 4.50 m. dir.

İmar Şartları: İmar yapılaşma.

Çatılar: Açık ve kapalı yapılarca sınırlanır.

Bina Boyutları: Eğim oranlarına göre bina yüksekliği 15.00 m., eğim oranlarına paralel bina genişliği 12.00 m. dir.

Budun Katlar: Eğimden dolayı açığı olan 1 bodrum kat olan alanlar. KAT2'dir.

Çatılar ve Sığalar: % 33 çati eğimi içerisinde çati yapılmaz durumdur. Sığak genişliği maks. 1.5 m. olan aynı zamanda 4 katlı çati örtüsü yapılmaz ve çatıların sığaları meral belirlenmez konuludur. Çati alan kullanımında ise her yönde mülkiyet hükümleri geçerlidir.

#### 9. KENTSEL YENİLEME ALANLARI (K1 - K2 - K3)

Fiziki durumu yenileyecek konut alanlarıdır.

Kat Nöbetleri: Envanir doğal zemine oturduğu her katın yüksekliği maks. +1.00 m. diye sınırlanabilir.

Bu Bölgenin Sınırları: ±0.00 kotuna göre +1.00 m. dir.

İmar Şartları: İmarin her yönde mülkiyet hükümleri geçerlidir.

Çatılar: Açık ve kapalı yapılarca sınırlanır.

Bina Boyutları: Planın belirlenen kuralları dışında olup, binaların korunması, yapı ruşyası, mülkiyet ve parsel sınırları korunmasını değerlendirilerek ayrı proje ile yapılacaktır. Ayrıca bölge ve binaların korunması için yapılmaz uygulamaları İlgili K.1 v.K. Bölge Kurulunca değerlendirilerek ayrı proje ile yapılacaktır.

Budun Katlar: Eğimden dolayı açığı olan 1 bodrum kat olan alanlar. KAT2'dir.

Bu bölge bodrum kat kapalı imar durumundadır. Bu alanlar bodrum katın her katın alanları olarak veya mevcut olarak kullanılabilir.

Çatılar ve Sığalar: Maks. sığak genişliği 1.5 m. olan, % 33 çati eğimi içerisinde çati yapılmaz konuludur. Çati alan kullanımında ise her yönde mülkiyet hükümleri geçerlidir.

#### 10. KONUTURİZMYONETİCİ MERKEZ ALANLARI (KTYM)

##### 10.1. Konut Alanları

Planın KTYM ile gösterilen alanlarda paralel yapılaşma hükümlerinin konut yapılabılır.

Bu bölgenin maxTARİ: 0.10, maxKARİ: 0.20, hımsa: 4.50 m. mülkiyet aynı mülk her mülk uygulama yapılabilir.

Kat Nöbetleri: Envanir doğal zemine oturduğu her katın yüksekliği maks. +1.00 m. diye sınırlanabilir.

Bu Bölgenin Sınırları: ±0.00 kotuna göre +1.00 m. dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe 3.00 m. çati ve arka bahçe mesafesi 4.50 m. dir.

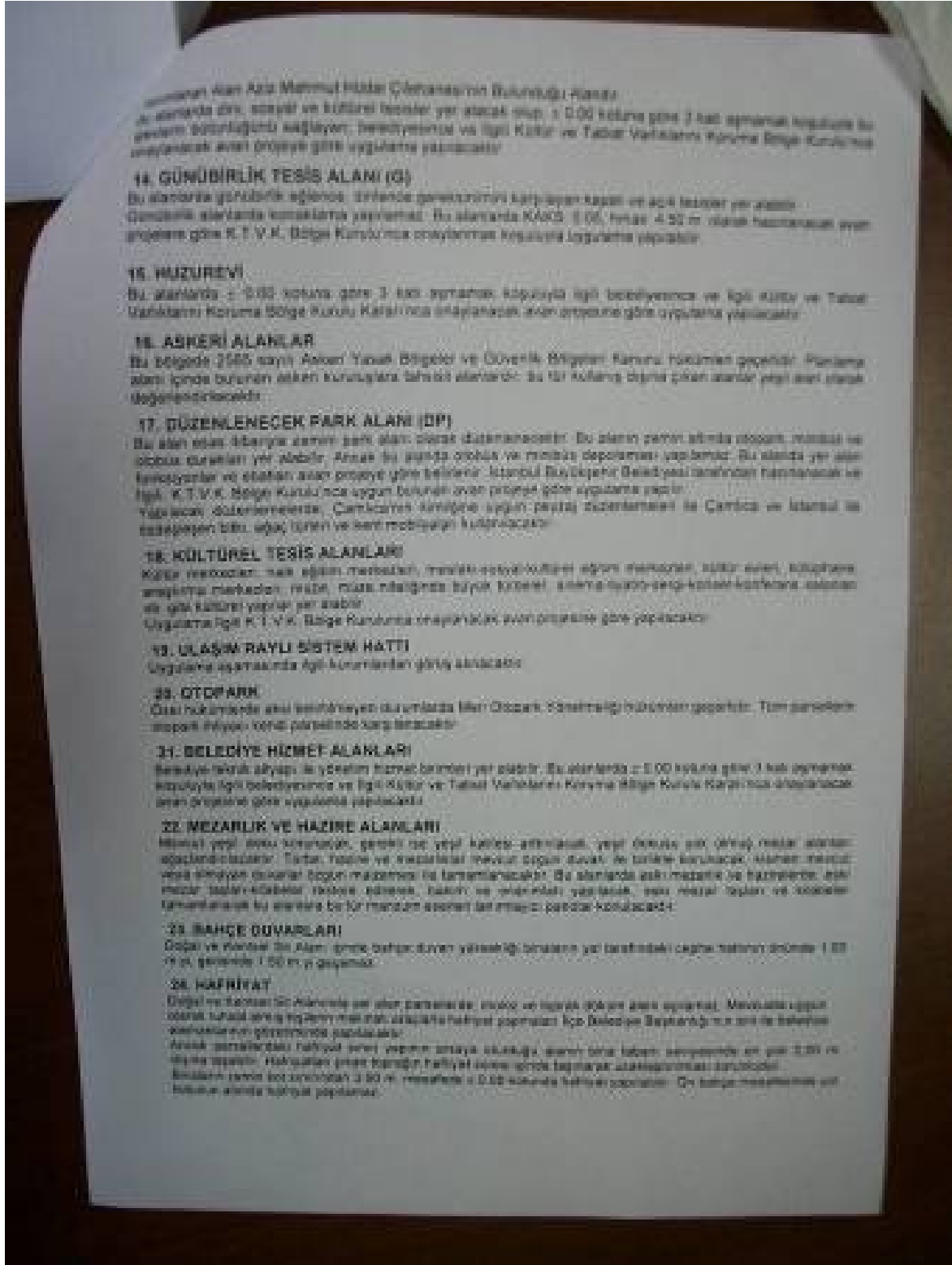
İmar Şartları: İmarin her yönde mülkiyet hükümleri geçerlidir.

Çatılar: Açık ve kapalı yapılarca sınırlanır.

Bina Boyutları: Eğim oranlarına göre bina yüksekliği 15.00 m., eğim oranlarına paralel bina genişliği 12.00 m. dir.







**Saadet SELDA AKAY**

İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 12218717076

**Mesleği / Unvanı**

Mimar / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400326)



**Eğitim**

Malatya Lisesi	1984-1987
İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi- Mimarlık Bölümü	1987-1991
İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi- Mimarlık Bölümü Yapı Bilgisi Ana Bilim	1991-1995
Dalında Yüksek lisans	

**Deneyim**

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Eksperti	2000 / 2005
İnterform İnşaat Ticaret Ltd.Şti.	Şantiye Organizasyonu, Teklif ve Hak ediş hazırlama, kontrol	1996 / 1999
Harmak Makine Sanayi	Şantiye Görevlisi	1995 / 1996
Ocakoğlu Mimarlık İnşaat Ltd.Şti.		1993 / 1994
İ.T.Ü. Mimarlık Fak. Yapım Yönetimi ve Bina Maliyeti Kürsüsü BMBS Araştırma Grubu		1992 / 1993

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

- Mimarlık Odası AutoCAD kursu

**Yabancı Dil Bilgisi:** İngilizce İyi Derecede

**Kişisel Bilgiler**

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 08/04/1970  
Doğum Yeri : Malatya  
Ehliyet : B sınıfı

**Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar**

- Mimarlar Odası

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.06.2006

No : 400326

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Saadet Selda AKAY**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tefik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI