



**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>	14.11.2011 / -
<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: 01.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ-279
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	A.Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ279

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

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 incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerlendirme konusu kargir işhanının tamamının;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 39.000.000.TL** (Otuzdokuzmilyontürklirası)  
**KDV Değeri ; 7.020.000 TL** (Yedimilyonyirmibintürklirası)  
**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 46.020.000 TL** (Kırkaltımilyonyirmibintürklirası)

**Not: KDV Hariç Değer : 39.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 20.513.000-USD**  
**Sigorta Değeri (Yasal) : 11.086.000-TL / 1,9012-TL = ~ 5.831.000-USD**  
**Sigorta Değeri (Mahal) : 16.560.000-TL / 1,9012-TL = ~ 8.710.000-USD**

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

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

**D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU A.Ozan FİRUZBAY**

## 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 edecekler, 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,

**D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU    A.Ozan FİRUBAY**

## 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 20.12.2011 Tarihinde Öİ-279 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 Uzmanı D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından kontrol edilmiştir.

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

Değerleme tarihi 08.12.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011 '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 sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011 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 14.11.2011 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 ile 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. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.



## 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 ili, 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 mıntıkası 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.

Not: Yukarıda belirtilen tecavüze konu yapılaşma olan kapalı otopark yıkıldığı için takyidatın bir hükmünün bulunmadığı düşünülmüştür.

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

Gayrimenkulüde; tecavüze konu yapılaşmanın yıkıldığı, 5 yıl önce şerh edilmiş "İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre düzenleme şerhi." kaydına yönelik yaptığımız inceleme sonucu imar durumunda belirsizliğin bulunmadığı görüldüğünden tarafımızca GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaati hasıl olmuştur.

### **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, Gerçekleştiği 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 mevkide 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**

2005 yılında gelişmeye başlayan 2007 yılında işlem hacmi zirveye ulaşan Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2008 krizi ile duraklamaya geçmiş, toparlanması yaklaşık 2 yıl sürmüştür. 2010 ve 2011 yıllarında kriz öncesi fiyatlara dönüş yaşandı. Türkiye'nin

emlak piyasasının %75'ini oluşturan yedi şehrin rakamlarına baktığımızda kriz öncesi fiyatların yakalandığını görüyoruz.

Emlak piyasasındaki fiyatların yükselişinde 2011 yılının ilk çeyreğinde yakalanan büyüme rakamlarının büyük etkisi oldu. Türkiye ekonomisi bu dönemde %11 gibi rekor bir büyüme yaşadı.

2011 yılının ikinci çeyreğinde birbirini tetikleyen sebeplerle ekonomi fazla volatil, kırılgan ve riskli hale geldi. Ekonomi yönetiminin aldığı önlemler buna bazı işaretlerde bulundu. Merkez Bankası ve BDDK peş peşe aldığı kararlarla hane halkı tüketimini ve borçlanmasını daraltmaya, kredi kullanımını azaltmaya yönelik beyanlarda bulundu. Bunun sonucu olarak da kredi faizleri yükseldi, tüketici için kredi kullanımının cazibesi azaltılmaya çalışıldı.

Bu gelişmelerin üzerine, geçen yılki yüksek cari açıkla hızlı sıcak paranın ekonomiye getirdiği kırılganlık il yurt dışı piyasalarda yaşanan Ülke Mali Krizleri eklenince, alınan önlemlerin sonucu olarak döviz kurlarındaki yükselişle karşı karşıya kalındı.

Ekonomik parametrelerde değişkenlikler, Yurt dışı politiklar ( İsrail- Türkiye, Türkiye – Arap Ülkeleri ve Ortadoğu, Yunanistan, Kıbrıs, Kıta Sahranlığı, Girit adaları ), Sınır Ötesi Hareket ve benzeri politikalar Ülke Ekonomisini ve yatırım kararlarını çok önemli etkileyen olaylar haline almıştır. İtalya ve Yunanistan'ın yaşamakta olduğu mali kriz Euro Bölgesini çok tedirgin etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard and Poor's (S&P), İtalya'nın 'A' olan uzun vadeli kredi notunu bir basamak düşürdü. Not görünümünü 'negatif' olarak belirledi. Karar sonrası euro, dolar karşısında Şubat'tan beri gördüğü en düşük seviyeye geriledi.

Kuruluştan yapılan açıklamada, karara, zayıflayan ekonomik büyüme görünümünü ve hükümetin gayrisafi yurt içi hasılanın (GSYH) yüzde 120'sine ulaşan kamu borcunu azaltamayacağına yönelik endişeleri gerekçe göstererek, ülkenin zayıf ekonomik büyüme görünümünün İtalya'nın mali konsolidasyon programının etkinliğini sınırlayabileceği uyarısında bulundu.

S&P'nin kararının yanı sıra Yunanistan'ın içinde bulunduğu nakit sıkıntısından çıkmaya çalışması ve Avrupa'nın borç krizinin küresel finansal sistemi bankacılık krizine çekeceği endişeleri piyasalarda satışları beraberinde getirdi.

Euro, dolar karşısında düşerek 1.3610 seviyesine kadar geriledi.

Türkiye'de de pariteye bağlı olarak kurda değişkenlik yaşanmakta ve dolar, TL karşısında 1.85 seviyesine yakın seyrediyor. Euro da çok hafif bir yükselişle 2.46'nın hemen üzerinde işlem görüyor.

Bu gelişmelere bağlı olarak yurt içinde yatırımlarda ertelenme kararları gelmektedir.

2010 yılında %0.8'lere kadar düşen konut kredisi faizlerinin ilk çeyrekte %0.95, ikinci çeyrekte ise %1.0'e yükselmesi ilk başta beklenen etkiyi yapmadı. Tüketicinin talebine fren getirmedi. Tersine faizlerin daha da yükseleceği beklentisiyle, yılın ilk altı ayında konut kredisi kullanımı %14.7 oranında arttı.

Bunun üzerine kaçınılmaz olarak da ekonomi yönetiminin "kriz kapıda, paranızı harcamayın" türündeki uyarılarda bulundu. Bu uyarı yılın 3.çeyreğinde yerini buldu ve taleplerde düşmeler başladı ve fiyatlar tekrar gerilemeye, kampanyalar düzenlenmeye başladı .

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin verilerine baktığımızda;2011'deki konut satışları, bir önceki yıla göre artmış olsa da bu yılın ilk çeyreğine göre %6.6'lık bir azalma söz konusu.

Ofis projelerinde 2011 yılı ikinci yarısından itibaren boşluk oranlarında artış gözlemlenmektedir. Bu artışta yeni yapılan ofis projelerinin stoka eklenmesinin etkisi büyüktür. A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı yüzde 9.8, B sınıfı ofis binalarında ise yüzde 7.2. dir. MİA sınıfında inşa edilen ve 2012 yılında kullanıma açılacak çok sayıda ofis projesi mevcut olmakla birlikte yeni projelerin tasarlanmasına da devam edilmektedir. MİA türünde olup da A sınıfında yer alan yapıların ortalama m2 kira fiyatları 20 USD/m2/Ay seviyesinde iken B sınıfı ofislerin kira bedelleri 17 USD/m2 civarındadır. MİA dışındaki ofislerin kira ortamları ise 15 USD/m2 /ay civarındadır.

### **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 m2 inşaat alanı bulunduğu ayrıca 4978 nolu parselin "Prestij Hizmet+İmalat" lejantına sahip alanda yer aldığını ve yapılaşma şartlarının; Ayrıık 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 edinilen 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 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-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, 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 yapılandırılmaların 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 bulundurmak, 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:** Taşınmaza yakın konumda yer alan eski Tofaş Araç Servisi 4627 Parselde konumlu, imar durumu emsal 1,75 prestij+hizmet+imalat olan parsel üzerinde cins tahsisi görmüş yapı olan 4500 m2 alanlı yapı için 18.000.000 TL talep edildiği ve yaklaşık 2 yıldır satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. 2010 Yılı başlarında yaklaşık satış fiyatının 15.000.000 TL olduğu bilinmektedir. Ada Emlak 4444 232

**Emsal 2:** Taşınmazın karşı cephesi olan Güneşli istikametinde yer alan, Basın Ekspres Yolu'na cepheli 2500 m2 kapalı alanlı plaza için 4.400.000 TL talep edilmektedir. Tel : 532 328 02 83

**Emsal 3 :** Halkalı Mahallesi Basın Ekspres Yoluna cepheli 8500 m2 arsa içerisinde yer alan 5000 m2 kapalı alanlı fabrika binası için 16.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 533 723 70 16

**Emsal 4:** Basın Ekspres Yoluna cepheli Prestij+Hizmet ve Emsal 2 imarlı Bağcılar Mahmutbey istikametinde yer alan 7000 m2 alanlı arsa için 24.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 532 356 13 35

**Emsal 5:** Dereboyu Caddesinde Basın Ekspres Yoluna yakın konumlu 3700 m2 alanlı prestij + hizmet + imalat imarlı arsa nitelikli taşınmaz için 7.000.000 TL talep edilmektedir. Tel . 532 547 53 90

**Emsal 6:** Basın Ekspres Yoluna yakın konumlu olduğu belirtilen ve konut imarlı olduğu öğrenilen 7000 m2 alanlı arsa nitelikli parsel için 15.000.000 TL talep edilmektedir. Tel : 545 903 86 93

**Emsal 7:** Basın Ekspres Yoluna yakın konumlu Dereboyu Caddesine cepheli olduğu belirtilen ve emsal 1,20 ticaret imarlı olduğu öğrenilen 3714 m2 alanlı arsa nitelikli parsel için 5.600.000 TL talep edilmektedir. Tel : 545 903 86 93

**Emsal 8:** Taşınmaza oldukça yakın konumda yer alan plazada Basın Ekspres Yoluna cepheli tam kat 1280 m2 alanlı ofisler 25.000 TL/Ay ile kiralanmaktadır. Tel : 533 818 63 40

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	18.000.000 TL	4.400.000 TL	16.000.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	10711	4500	2500	5000
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		18.539.835	24.509.835	17.047.335
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	İyi	Orta	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		2.142.200	9.425.680	8.568.800
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		20.682.035	33.935.515	25.616.135
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		38.682.035	38.335.515	41.616.135
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		3.611	3.579	3.885

**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 2.985 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1'e göre %5 Örnek 2'ye göre %50, Örnek 3'e göre %25 daha değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m2 piyasa fiyatının 3.579 TL ile 3.885 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin satış değerinin 38.500.000 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 mülkün, 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	?	24.000.000 TL	7.000.000 TL	15.000.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	13120,86	7000	3700	7000
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		15.210.337	23.410.837	15.210.337
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	Çok İyi	Orta	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		0	6.205.812	7.029.032
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		15.210.337	29.616.649	22.239.369
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		39.210.337	36.616.649	37.239.369
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		2.988	2.790	2.838

**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 2.485 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 2 ve3'e göre %25 daha değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu arsanın m2 piyasa fiyatının 2.790 TL ile 2.988 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 2.800 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;  $13.120,86 \text{ m}^2 \times 2.800 \text{ TL/m}^2 = 36.738.408 \text{ TL}$   
Bina Değeri;  $10.711 \text{ m}^2 \times 701 \text{ TL/m}^2 = 7.508.411 \text{ TL}$  (Yapı sınıfı 4 B olup mevcut durum itibariyle amortisman düşülmemiştir.)  
TOPLAM DEĞER; 44.246.819  
DÜZELTİLMİŞ TOPLAM DEĞER; 44.250.000 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; 38.500.000 TL,

Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması;44.250.000 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 yöntemi değerlemeye itibar edilmiş ve uyumlaştırma değeri **39.000.000 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**

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 20.12.2011 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 ; 39.000.000.TL** (Otuzdokuzmilyontürklirası)

**KDV Değeri ; 7.020.000 TL** (Yedimilyonyirmibintürklirası)

**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 46.020.000 TL** (Kırkaltımilyonyirmibintürklirası)

**Not: KDV Hariç Değer : 39.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 20.513.000-USD**

**Sigorta Değeri (Yasal) : 11.086.000-TL / 1,9012-TL = ~ 5.831.000-USD**

**Sigorta Değeri (Mahal) : 16.560.000-TL / 1,9012-TL = ~ 8.710.000-USD**

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan

**D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400131



Değerlemeyi Kontrol Eden

**A.Ozan FİRUZBAY**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No:400209



**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.

Mahallinde büyümesinin nereden kaynaklandığı mimari projesi olmaması sebebiyle belirlenemeyen yapının mahallinde ölçülen ve yasal alanına göre yaklaşık %50 büyütülmüş yapının mahal durum m2 birim değerinin 2.500 TL olacağı öngörülmüştür.

$$16.000 \text{ m}^2 \times 2.500 \text{ TL/m}^2 = 40.000.000 \text{ TL}$$

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

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, 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	?	24.000.000 TL	7.000.000 TL	15.000.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	13120,86	7000	3700	7000
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		15.210.337	23.410.837	15.210.337
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	Çok İyi	Orta	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		0	6.205.812	7.029.032
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		15.210.337	29.616.649	22.239.369
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		39.210.337	36.616.649	37.239.369
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		2.988	2.790	2.838

**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 2.485 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 2 ve 3'e göre %25 daha değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu arsanın m2 piyasa fiyatının 2.790 TL ile 2.988 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 2.800 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 2.800 TL/m2 =36.738.408 TL  
Bina Değeri; 16.000 m2 x 701 TL/m2 = 11.216.000 TL(Yapı sınıfı 4 B olup mevcut durum itibariyle amortisman düşülmemiştir.)  
TOPLAM DEĞER;47.954.408  
DÜZELTİLMİŞ TOPLAM DEĞER; 47.950.000 TL

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

Bu değerlendirme, çalışmasında;  
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması; 40.000.000 TL,  
Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması;47.950.000 TL bulunmuştur.  
Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **44.000.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün mevcut halinin tamamının toplam piyasa bedeli;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 44.000.000.TL**  
**KDV Değeri ; 7.920.000 TL**  
**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 51.920.000 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 / İS

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**

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul 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)

# **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

## 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

**Davut Cüneyt ÖZRAFİOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

**Ali OZAN FİRUBAY**

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**

<b>Çalıştığı Kurum</b>	<b>Unvanı</b>	<b>Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>
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)

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

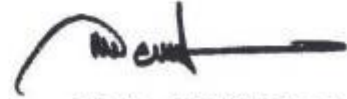
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Ali Ozan FİRUZBAY**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI





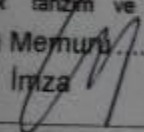
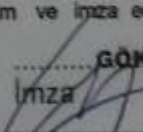
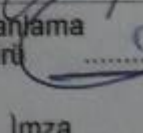
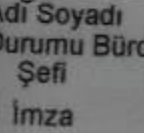


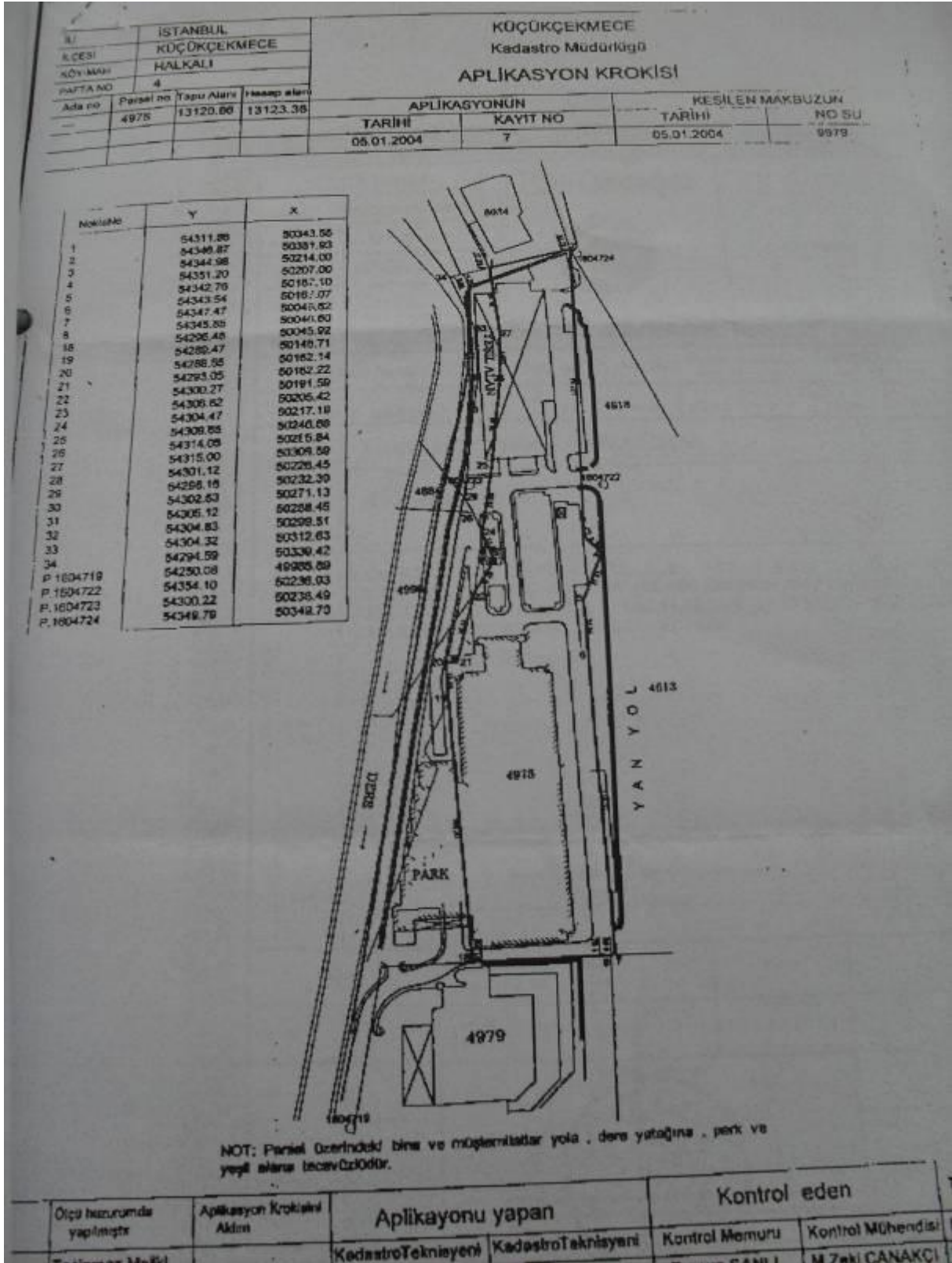








T.C. İSTANBUL İLİ K. ÇEKMECE İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Durum Servisi Sayı : 2008/ 6229		İsim : <b>SN. TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş</b> Adres : <b>KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI</b> İlgililer : 19.03.2008 Tarih ve 3963 Sayılı Yasa Karşılığıdır. Dilekçeye	
<b>PLAN VE ZEMİN ETÜDÜ İZAH NOTU EKTEDİR.</b>			
<p>- İmar durumu ve inşaat şartları mer'î İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile planlı proje tanzim edilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.</p> <p>- Proje ile müracaat esnasında 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, 4708 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 bazında zemin etüdü yapılması şartıyla uygulama yapılacaktır.</p> <p>- Söz konusu yer 04.04.1990 günlü resmi gazetede yayınlanan Kıyı Kanunu'na ilişkin Kıyı Yönetmeliği hükümleri ve KTVKYK kararlarına istinaden hazırlanan silt alanları planlarının kapsamı dışındadır.</p> <p>- <b>06.05.2007</b> tarih <b>F00944</b> nolu çapından çizildi.</p> <p>- <b>2</b> Grup otopark sahasında kalmaktadır.</p> <p>- Deniz Seviyesine göre max. h = <b>A-127.85</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 B.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 Simge : <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>
Ölçü : <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 Cephe Plan Notu + Yönetmelik Çatı katı : Yapılamaz Yapılabilir-
İlçesi : <b>MERKEZ</b>		Kot Alınacak Nokta : Plan Notu + Yönetmelik	
: <b>YOL</b>		a- <b>PRESTİJ+HİZMET+İMALAT</b> Sahasındadır.	d- <del>Dört yıllık programdadır</del>
Pafta : <b>4</b>		b- <del>Konut Dışı KentSEL Çalışma</del>	e- <del>5 yıllık programda değildir</del>
Ada : <b>-</b>		c- <del>Arma Hiz. ayrılan sahada</del>	
Parsel : <b>4978</b>			
Yüz Ölçümü : <b>13120M2</b>			
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 : 	
Tarih : <b>12.01.2008</b>		Tarih : <b>12.01.2008</b>	
Adı Soyadı : <b>GÜVEN AYDIN</b>		İmar ve Planlama Müdürü : <b>GÜVEN AYDIN</b>	
Durumu Bürosu : <b>GÜVEN AYDIN</b>		İmza : 	
Şefi : <b>GÜVEN AYDIN</b>		Tarih : <b>12.01.2008</b>	
İmza : 		Tarih : <b>12.01.2008</b>	



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 mevki 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 Ayırık Nizam plan notunun 1.48 maddesindeki  
yapılaşma şartlarında Prestij + Hizmet+İmalat sahasında kalmakta olup,yazınız 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

HARITA (PLAN) ÖRNEĞİ

İSTANBUL ESTİ KÜÇÜKÇEKMECE Mah: HALKALI	KADASTRO						Fizikseli		
	Gözetilen Yerlerde			Görünmeyen Yerlerde			Ha	m	Dm
	Küçük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Paran No	Mevki	Gözetilen Etraf No			
10004	4	-	4978			1	3120	88	

5034

4997

4978

4979

4618

4613

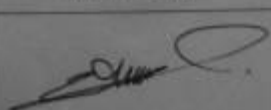
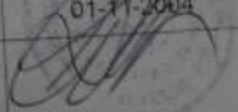

P A R K

Y A N K O L

N

Kesilen Harcın	
İh	27-10-2004
	F02370

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
vanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru
ve Soyadı	Nurettin TÜRKKAN	Erol TETİK
İh	01-11-2004	01-11-2004
İmza/Mühür		 





KÖÇÜKÇEKMECE  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Şube Şefliği  
1990/1738  
Sayı : .....

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

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

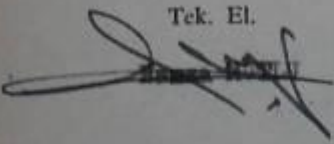
Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. tasdik tarih ve sayısı	Mim. Pro. tasdik tarih ve sayı	Yapı ruhsatı tarih ve sayısı
BALKALI	4	-	4707 (4612)	27.11.1990 30884	16.2.1989 89/72	7.2.1989 1/3

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 ÇELASUN** Sağlık Elemanı **Yusuf KURT**

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

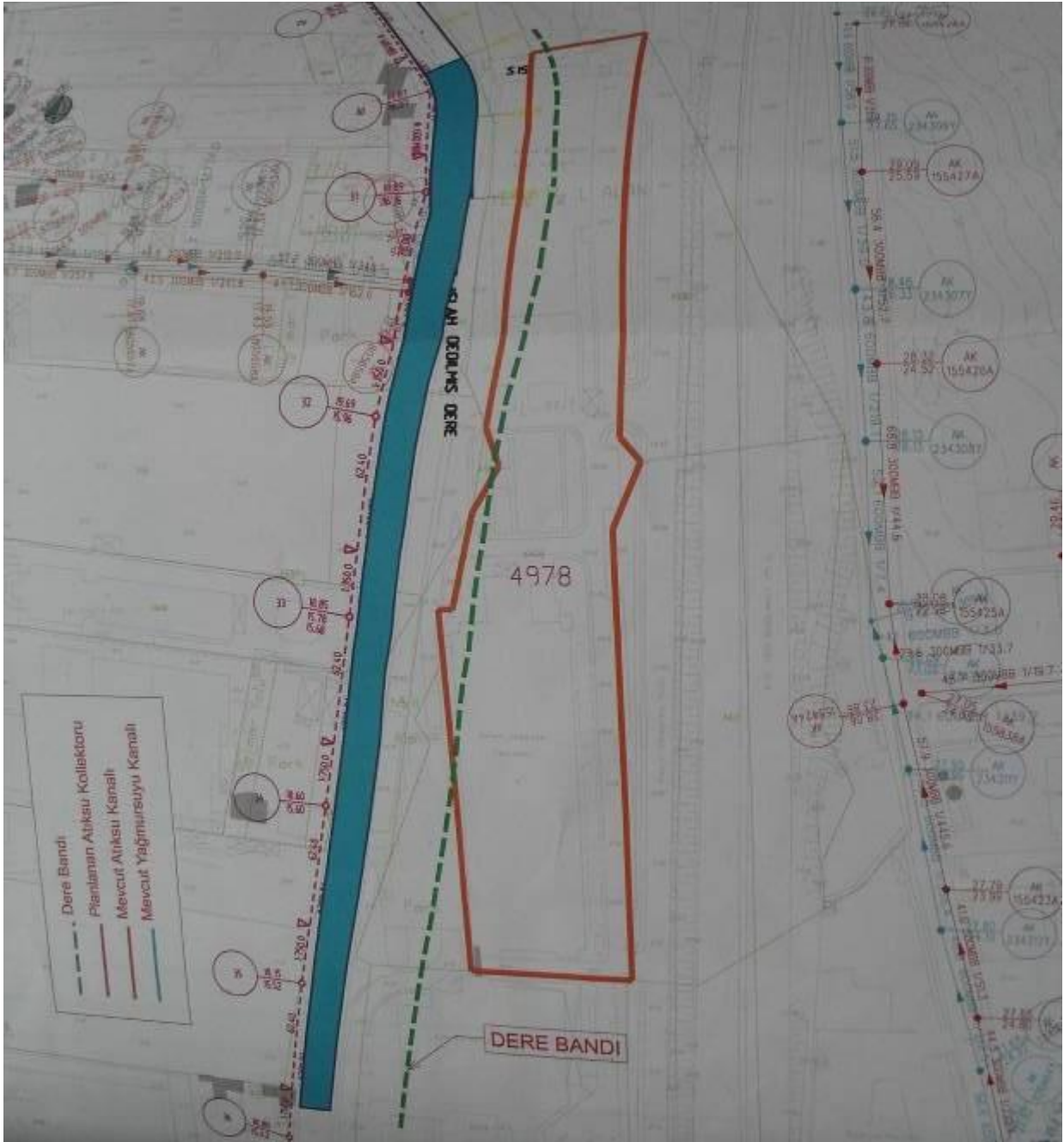
İskan Müdürü Şefi **Hüseyin AYDOS** Müdür Muavini **Zafer ÇİMERT**

..... Belediye Şube Müdürlüğüne

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**

1-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 KANUNUN 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 kısımda TEDAŞ İhine daimi irtifak hakkı tesisi	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	30.07.2010 - 9838

#### TEFERRUAT BİLGİLERİ

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - 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	-