



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

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL - ÜSKÜDAR  
BURHANIYE KISIKLI ARSA**

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İŐ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	14.11.2011 / -
<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: 02.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ.264
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ.2011.264

**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 Ali Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından yapılmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No:400132) tarafından kontrol edilmiştir. 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; 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 : 40.400.000 TL (Kırmilyondörtüzbintürklirası)  
KDV Değeri : 7.672.000 TL (Yedimilyonaltıyüzyetmişikibintürklirası)  
KDV Dahil Toplam Değer : 47.672.000 TL (Kırkyedimilyonaltıyüzyetmişikibintürklirası)

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

**KDV Hariç : 20.200.000 TL** (Yirmimilyonikiyüzbintürklirası)  
**KDV Değeri : 3.636.000 TL** (Üçmilyonaltıyüzotuzaltıbintürklirası)  
**KDV Dahil Toplam Değer : 23.836.000 TL** (Yirmiüçmilyonsekiyüzotuzaltıbintürklirası)

**Not: KDV Hariç Değeri : 20.200.000.- TL/ 1,9012 TL =~ 10.625.000.-USD**  
**Sigorta Değeri : Yasal Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.**

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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

## 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 gelmesi konularına 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,

**Ali Ozan FİRUBAY**      **Gökhan ÇEBİ**

## 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 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.264 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 Ali Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No:400132) tarafından kontrol edilmiştir.

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

Değerleme tarihi 02.12.2011 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 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.

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011 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 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 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 şirkettir.



Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

### **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.

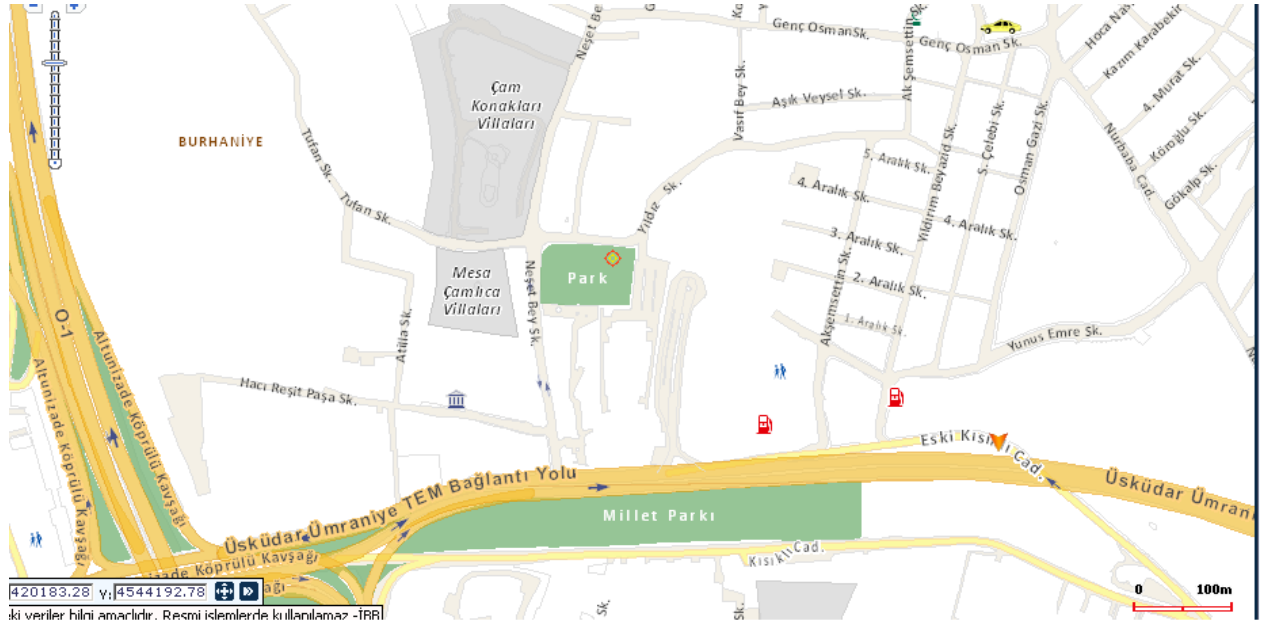
Taşınmaz, Kısıklı'dan Altunizade köprüsü-Üsküdar istikameti gidiş yönüne göre yolun sağ tarafında yer alan taşınmazın karşısında Millet Parkı yer almakta olup, Mabeyn Restaurant ile BP Benzin istasyonu arasında kalmaktadır.

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 m2

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 aşağıdaki takyidatların bulunduğu tarafımıza belirtilmiştir.

- İş bu parseldeki 18.yy sonuna tarihlendirebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Başlama Tarihi: 04.05.2011
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 7.maddesine göre belirtme 08.07.2011 tarih, 11546 yevmiye
- 

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." hükmünde dolayı 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.

Ayrıca Kamulaştırma kanunu 7. madde şerhinin nedeni araştırıldığında şerhin nedeninin aşağıdaki açıklama olduğu öğrenilmiştir.(ek: İst. Büyük Şehir Bld den alınan yazı)

Adı geçen taşınmazın 536,69 m2'lik kısmının kamulaştırılması Üsküdar-Ümraniye-Altunizade-Tepeüstü-Çekmeköy Hafif Metro Hattı Projesi kapsamında yatırımcı müdürlük tarafından teklif edilmiştir. Ancak proje revizyona uğramış olup bahsekonu taşınmaz hakkında yapılan kamulaştırma teklifinden vazgeçilmiştir. Vazgeçme işlemi ile alakalı olan resmi revizyon teklifinin yatırımcı müdürlük tarafından yenilenmesi sürecinden sonra taşınmaz üzerindeki kamulaştırma şerhi kaldırılacaktır.

Bu nedenle bu şerhinde Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel olmayacağı düşüncesindeyiz.

### **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 görüşündeyiz.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği 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 mintikası 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 Hüddai 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 Tabiaat 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

İlgili 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 m<sup>2</sup> 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> alanlıdır.

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> alanlıdır.

Şu anda 1/5000'lik planlar olduğundan yapılaşma koşulları belirli değildir.Uygulama yapılamamaktadır.

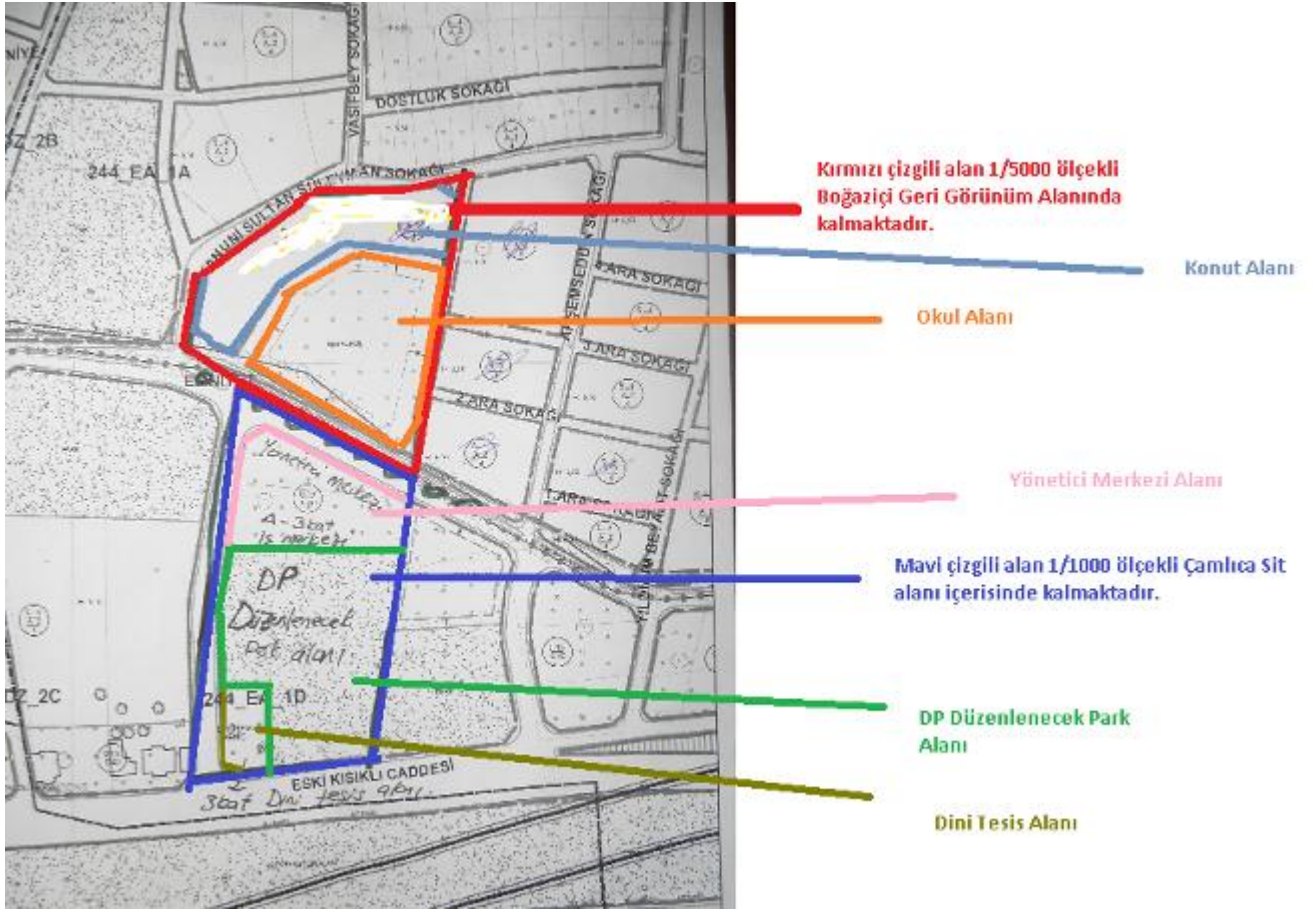
Okul alanında kalan kısım bulunmaktadır. Bu alan yaklaşık belediyeden alınan bilgilere göre 7000 m<sup>2</sup>alanlıdır.

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

Belediye dosyasında rastlanan belgelere göre revize planların sunulduğu ancak bu planların onaylanmadığı bilgisi öğrenilmiştir. Bu yazılarla Tabiaat ve Kültür Varlıkları VI Nolu Koruma Kurulu'na gidilmiştir. Buradan edinilen bilgilere göre müze kalıntılarının çıktığı Kazımların yapıldığı,bu kısmın dini tesis alanında kanla kısımda olduğu bilgisi edinilmiştir. Buraile ilgili projelerin çizildiği bilgisi edinilmiştir.

Plan notları ile ilgili açıklamalar kadastral pafta üzerinden aşağıda yapılmıştır.





#### 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 aşkar 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-) Raporunda 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 yazdığı 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 değişiklik 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 deprensellik 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.

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)

**Emsal 1:** Capitol karşısında cadde üzerinde 2000 m2 alanlı ticari imarlı TAKS:%35,%75 KAKS şeklinde yapılaşma koşulu olan 3bodrum,3 kat+çatı kat olarak 8000-8500 m2inşaat izni bulunan iş merkezi,klinik vs olabilecek parsel için 10.000.000 USD,(18.900.000 TL) istenmektedir.Tel:0-533-3607250

**Emsal 2:**Altunizade'de ticari imarlı, 9.50 metre yükseklikte,%40 oturumlu şirket merkezi,hastane vs olabilecek 1470 m2 alanlı arsa için 3.500.000 USD istenmekte iken

Haziran ayında 6.300.000 TL bedele satıldığı öğrenilmiştir.Tel:0-216-367 11 51 , 0-532-231 3450

**Emsal 3:** 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 (10.350.000TL) istenmektedir.Tel:0-216-355 28 28 , Tel:0-532-6665032

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	18.900.000 TL	6.300.000 TL	10.350.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2011	Haziran 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	+378.000	0
Arsanın Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	4600	2000	1470	1742
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		+16.900.000	+20.345.000	+18.577.000
Konumu+Ulaşım+Topoğrafya,imar Vb	Orta	Çok İyi(%25)	İyi(%20)	Çok İyi(%25)
Fiyat Düzeltmesi-3 (Konumu ,ulaşım,imar vs için TL)		-10.867.500	-3.942.857	-6.832.663
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		24.932.500	23.080.143	22.094.337
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		5420	5017	4803

**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. Enflasyon oranı aylık %1 alınmıştır.
- 3-) Emsallerin ortalama arsa m2 birim 6.500 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Konum ve ulaşım, imar durumu için emsal 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 4.803 TL ile 5.420.-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(10.000.000 TL) 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 3.100.000 TL bir ay önce satılmıştır.Tel:0-216-327 30 35 Tel:0-532-581 72 55 Daha 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 bir ay önce 3.000.000 TL'den satış gördüğü öğrenilmiştir. 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	3.100.000 TL	3.000.000 TL
Satış Tarihi	Kasım 2011	Kasım 2011	Satılmış Ekim 2011	Satılmış Ekim 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	31.000	30.000
Arsanın Brüt Alanı (m²)	5400	3100	3050	3.048
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		+4.025.000	+4.112.500	+4.116.000
Konumu+Ulaşım+Topoğrafya, imar durumu diğer özellikler	İyi	Çok İyi	Az İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Konumu ,ulaşım, vs için TL)		-2.090.322	+3.293.114	+3.720.000
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		11.934.678	10.536.614	10.866.000
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		2.210	1.951	2.012

### **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. Enflasyon oranı aylık %1 kabul edilmiştir.
- 3-) Emsallerin ortalama arsa m<sup>2</sup> birim 1.741~1.750 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 m<sup>2</sup> piyasa fiyatının 1.951 TL ile 2.210.-TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin m<sup>2</sup> satış değerinin 2.150 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 m<sup>2</sup> birim fiyatı 2.150 TL takdir edilmiştir.

Üsküdar Belediyesi Emlak Servisinden alınan bilgilere göre taşınmazların cepheli oldukları Cadde/Sokak 2011 emlak beyan rayiç bedelleri şu şekildedir;

Kısıklı Caddesi:1.661,76 TL

Kanuni Sultan Süleyman Sokak:623,16 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 2011 yılı emlak rayiç bedelleri baz alınmıştır. Söz konusu okul alanı için 625 TL takdir edilmiştir.

Bu veriler ışığı altında Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesinde kalan yaklaşık 14.515 m<sup>2</sup> alan içerisinde yer alacak ;

Konut alanı için:~5400 m<sup>2</sup> x 2.150 TL/m<sup>2</sup>=11.610.000 TL.

Okul alanı için:7000 m<sup>2</sup> x 625 TL/m<sup>2</sup>=4.375.000 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	4.375.000
<b>TOPLAM</b>			<b>38.985.000</b>

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre parselin değeri : **38.985.000.- 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.

**Emsal 1:**Altunizade Kısıklı'da Saklıbahçe Konutlarında 1300 m2 arsa üzerinde 650 m2 alanlı havuzu bulunan villa için 4.000.000 USD'dan Haziran ayı gibi satıldığı bilgisi alınmıştır. Tel:0-216-550 7910

**Emsal 2 :**Taşınmaza yakın güvenli 10 yıllık sosyal imkanları olan site içerisindeki 450 m2 alanlı villa için 1.200.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-474 74 50

**Emsal 3:**Ağaoğlu My Dream 'de 250 m2 alanlı 150 m2 bahçe alanı olan villa için 800.000 USD 6 ay önce satıldığı bilgisi edinilmiştir.Tel:0-216-612 51 52

**Emsal 4:**Altunizade'de Kısıklı'da müstakil 1260 m2 arsa üzerinde 360 m2 alanlı villa için 2.500.000 USD istenmektedir.Saklı Vadi Konakları yanında yer almaktadır.Tel:0-533-6812474

**Emsal 5:**Altunizade'de ana caddeye 50 metre mesafede 400 m2 alanlı konut ve ofis olarak kullanıma elverişli villa için 1.900.000 USD istenmektedir.Tel: 0 216 2021113 0 532 4452837

**Emsal 6:**Altunizade'de ana cadde üzerinde 3600 m2 alanlı komple bina için 16.000.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-356 2020

**Emsal 7:**Ana cadde üzerinde 2000 m2 alanlı komple bina için 12.000.000 USD istenmektedir.Tel:0-216-474 74 50

**Emsal 8:**Altunizade'de 2150 m2 toplam alanı olan 250 m2 çatı,330 m2 3.ve 2.katı,270 m2 1.katı,350 m2 ışık alan bodrum katı 350 m2 2.bodrum otoparkı olan bina için 3.250.000 USD istenmektedir.Tel:0-532-324 88 10

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.



<b>İNŞAAT İZİNİ TABLOSU</b>	<b>Alan m2</b>
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 inşaa Edilebilir Alan	10.070

<b>GELİŞTİRME PROJESİ</b>	
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	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>

Not : Çalışmada zaman değerinden kaynaklı düşüm tahmin kar rakamı içindedir.

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 m<sup>2</sup> birim değerinden hareketle değer takdiri yöntemi benimsenmiştir. Buna göre parselin bu kısmının değeri şu şekilde hesap edilmiştir

Konut alanı için:~5400 m<sup>2</sup> x 2.150 TL/m<sup>2</sup>=11.610.000 TL.

Okul alanı için:7000 m<sup>2</sup> x 625 TL/m<sup>2</sup>=4.375.000 TL.

Toplam:15.985.000 TL. hesap edilmiştir.

Tüm bu veriler ışığı altında parselin değeri;

24.500.000 TL+15.985.000 TL=**40.485.000.-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 m<sup>2</sup> birim fiyatı 2.043-2.231 TL arasında, yönetici merkezi imarlı parselin m<sup>2</sup> 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 Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmada;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması sonucu değer ;38.985.000 TL Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yöntemine göre değer:40.485.000 TL olarak belirlenmiş olup yapılan uyumlaştırma çalışması sonucu Geliştirmeye dayalı değerlendirme metodunun gayrimenkulü daha iyi temsil ettiği yorumu ile değer 40.400.000.- TL olarak takdir edilmiştir.

İş GYO 'a ait ½ hissesinin değeri ise(Hisselerde herhangi bir ayarım gözetmeksizin ;20.200.000 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 20.12.2011 tarihi itibariyle, 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 : 40.400.000 TL (Kırmilyondörtüzyüzbintürklirası)  
KDV Değeri : 7.672.000 TL (Yedimilyonaltıyüzyetmişikibintürklirası)  
KDV Dahil Toplam Değer : 47.672.000 TL (Kırkyedimilyonaltıyüzyetmişikibintürklirası)

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

KDV Hariç : 20.200.000 TL (Yirmimilyonikiyüzbintürklirası)  
KDV Değeri : 3.636.000 TL (Üçmilyonaltıyüzotuzaltıbintürklirası)  
KDV Dahil Toplam Değer : 23.836.000 TL (Yirmiüçmilyonsekiyüzotuzaltıbintürklirası)

Not: KDV Hariç Değeri ; 20.200.000.- TL/ 1,9012 TL ≈ 10.625.000.-USD  
Sigorta Değeri : Yasal Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan  
**Ali Ozan FIRUZBAY**  
Sorumlu Değ. Uzmanı

SPK Lisans No: 400209

Değerlemeyi Kontrol Eden  
**Gökhan ÇEBİ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400132

Şirket Kaşe ve İmzası

## EKLER

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











T.C.  
İSTANBULBÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü

30.12.2011

Sayı : M.34.1.İBB.0.21.26-752.99/T.N:4980699\_13245  
Konu : Dilekçe.

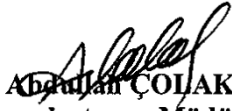
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 34330  
Levent/İSTANBUL

İlgi: 27.12.2011 tarih, 13656 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 pafta, 725 ada, 18 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan ve Belediyemiz tarafından konulan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. madde şerhinin mahiyeti hakkında bilgi talep etmekteyiz.

Adı geçen taşınmazın 536,69 m<sup>2</sup>'lik kısmının kamulaştırılması Üsküdar-Ümraniye-Altunizade-Tepeüstü-Çekmeköy Hafif Metro Hattı Projesi kapsamında yatırımcı müdürlük tarafından teklif edilmiştir. Ancak proje revizyona uğramış olup bahsekonu taşınmaz hakkında yapılan kamulaştırma teklifinden vazgeçilmiştir. Vazgeçme işlemi ile alakalı olan resmi revizyon teklifinin yatırımcı müdürlük tarafından yenilenmesi sürecinden sonra taşınmaz üzerindeki kamulaştırma şerhi kaldırılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Abdullah ÇOLAK  
Kamulaştırma Müdürü

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

SAYI : M34.6 USK B.İm 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..patta, ..725.. ada, ...18...parsel sayılı yer iki ayrı planda kalmakta olup;

**Parselin bir bölümü;**

17.11.1992 TL'li, 1/1000 ölçekli, Boğaziçi Ger Görünüm ve Etkilenme Bölgeler Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; kısmen H : 6.50 (2 kat) irtifada, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30.ayrık nizam konut alanında, kısmen alkokol alanında kısmen de yol alanında kalmaktadır.

**Parselin diğer bir bölümü de;**

16.06.2005 gün 1175 sayılı İ.B.B Meclis karar ile kabul edilen Büyükşehir Belediye Başkanınca 11.07/2005 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 18.10.2005 tarih 1034 sayılı İstanbul İl No' lu K.V.T.V.K.Kuruluna kararına uygun bulunan 1/5000 ölçekli Büyük ve Küçük Çamlica 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=8.50 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 itibarıyla 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 KTVKK 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 ) görüşen alınarak Üsküdar Belediyesi tarafından uygun bulunan tekliflerin avan projeleri ile birlikte İstanbul III No'lu K.V.T.V.K.Kuruluna ileilmesi sonucu alınacak Kurul Kararına göre imar uygulaması yapılabilir

Söz konusu alan aynı zamanda geri görünüm alanında kabuğında; 2950 sayılı kanunla tanımlanan bu alanlar 2981-3290 sayılı yasa kapsamına girmektedir.

Parselde yapılmakta 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

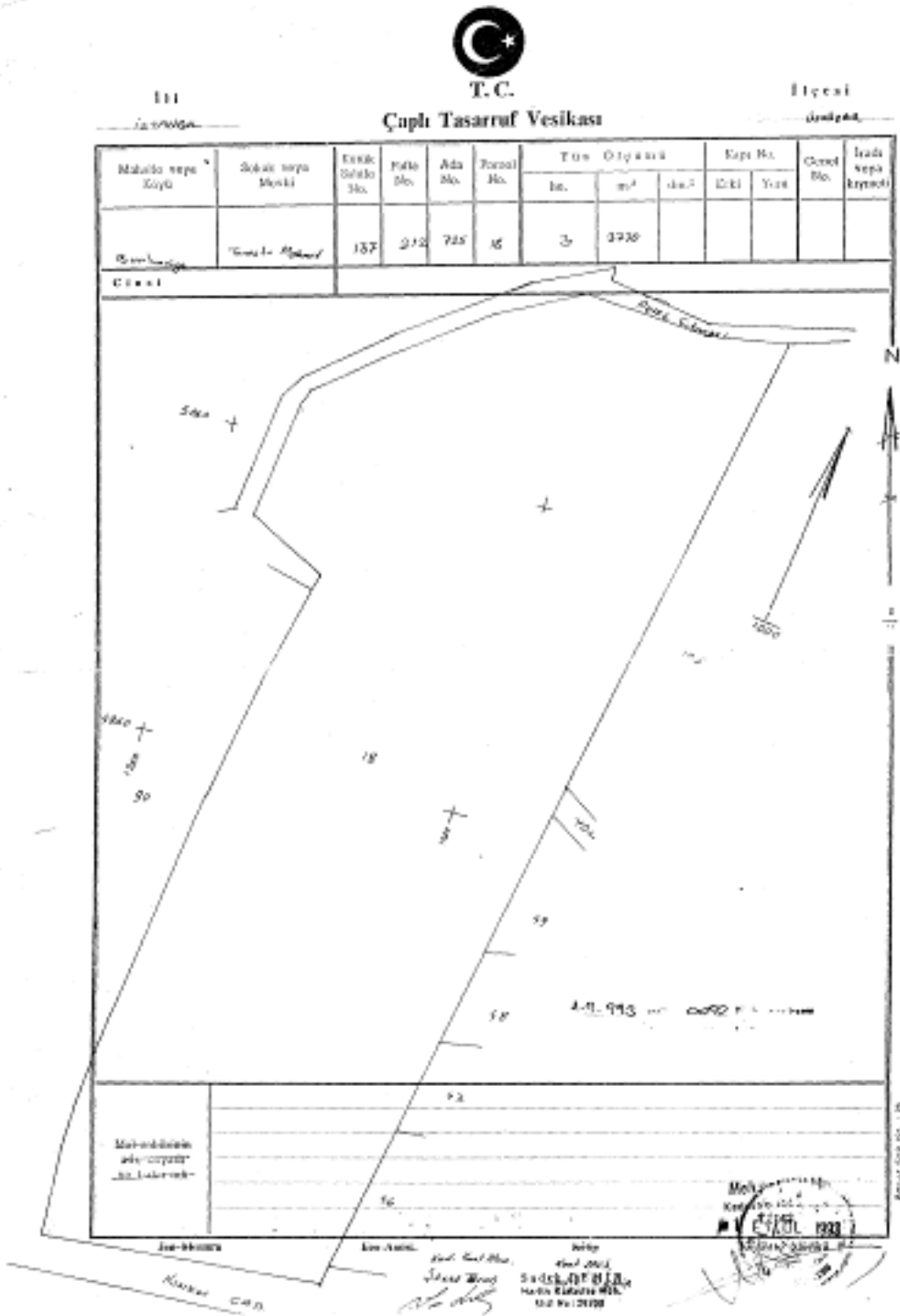


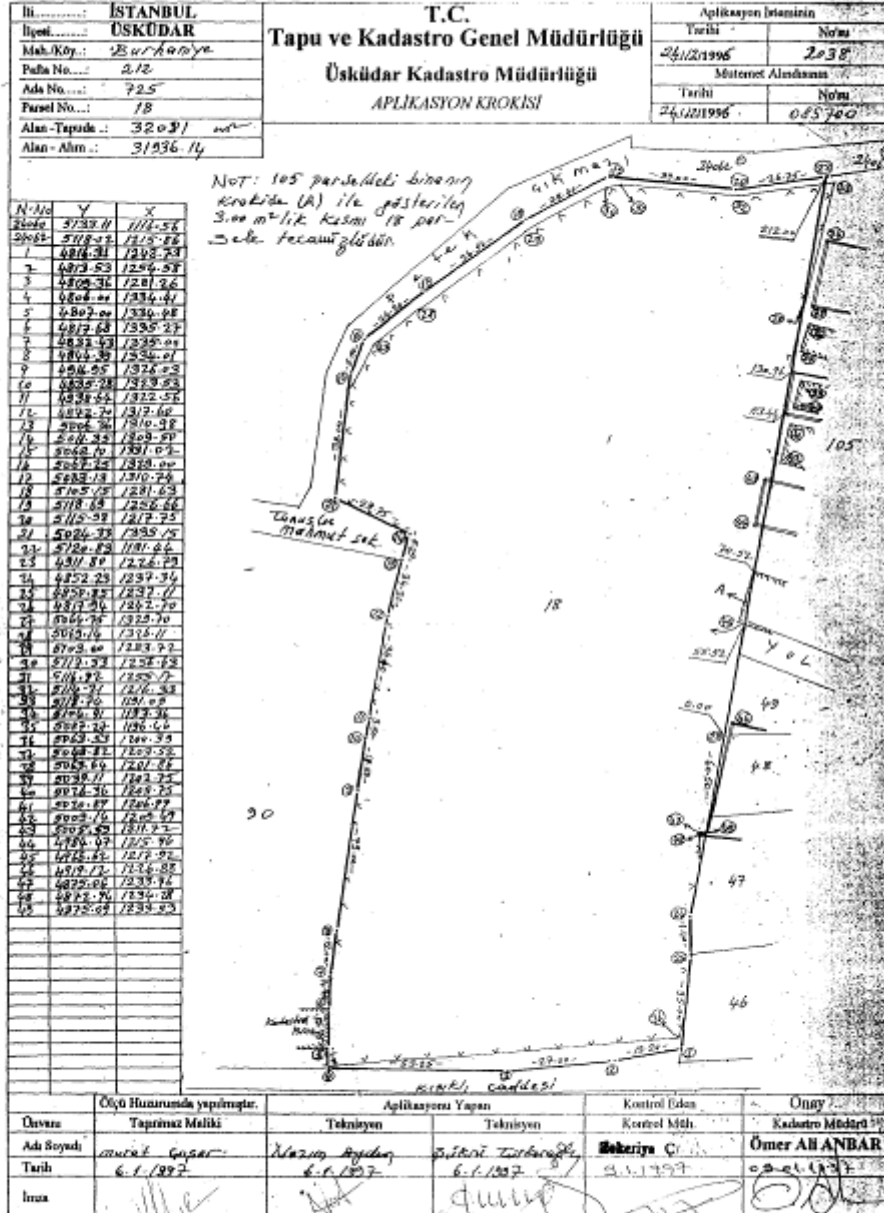
**İŞLEM:**

21.03/2006 Rpt. Nurecan SUGÜN

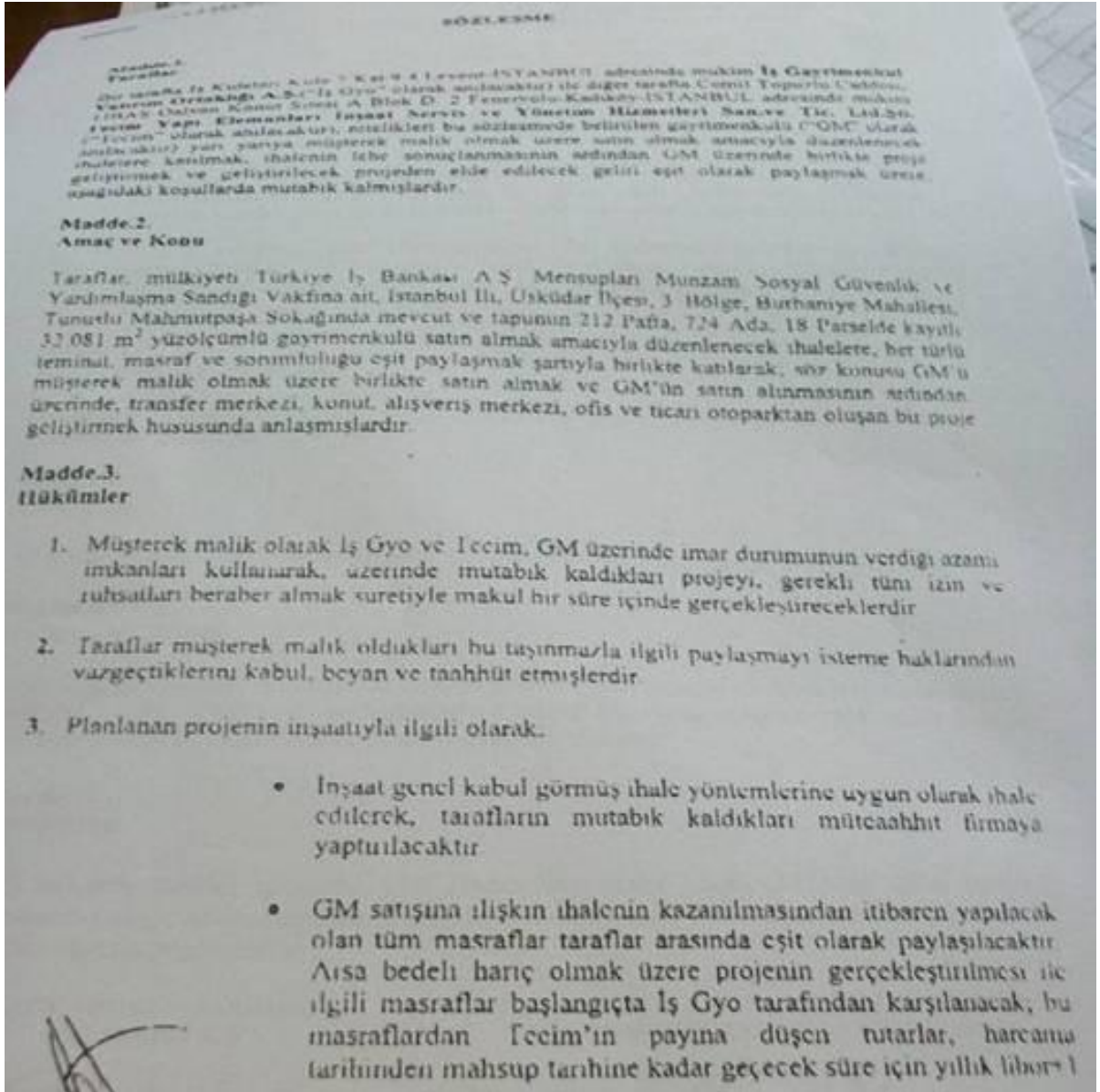
21.03/2006 Şef Nurgün TOPRAK

20.12.2011 2006 Md.Yrd. R. Osman PEKŞEN





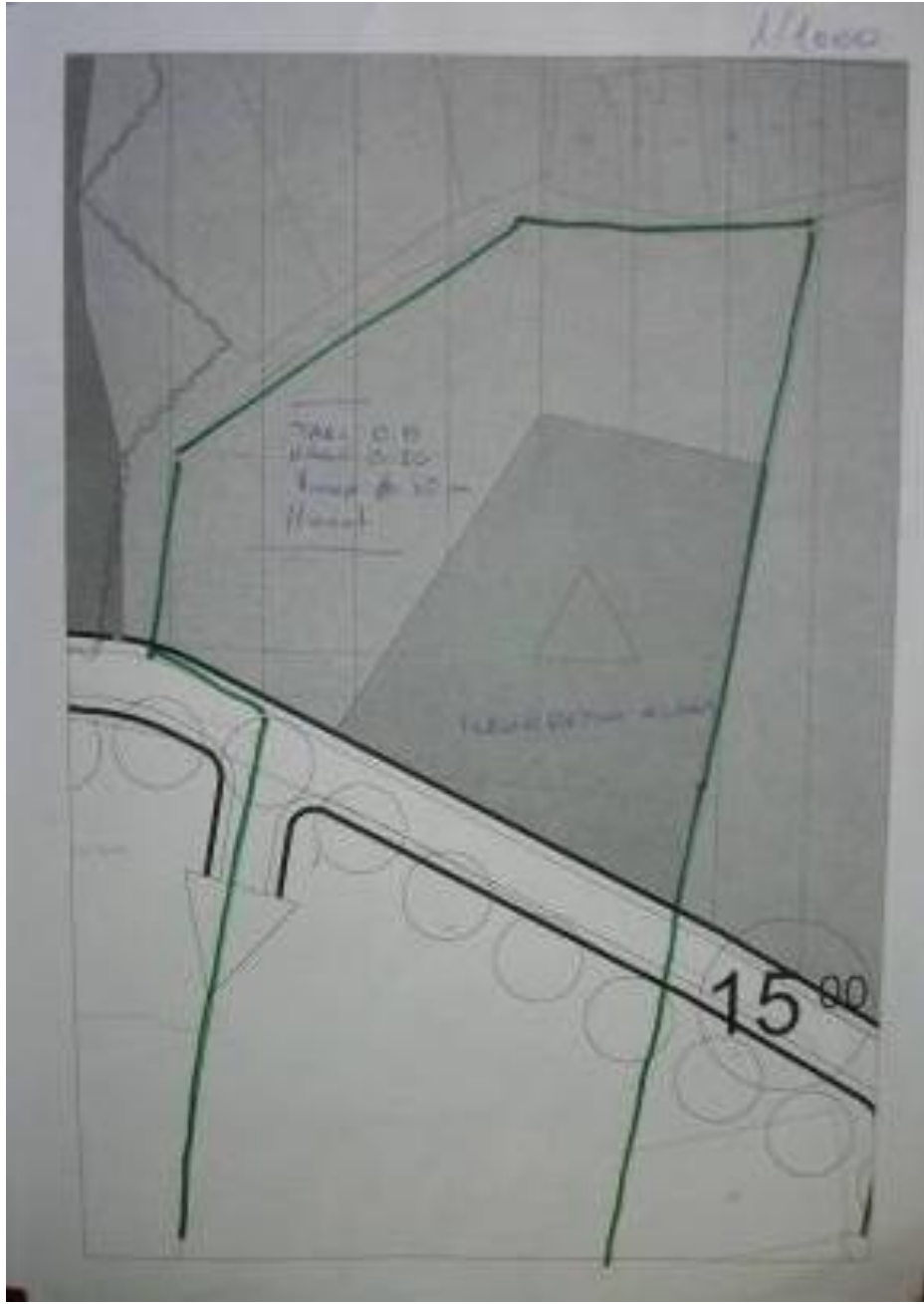














**Büyük ve Küçük Çarşıca Dergi ve Kambi 3D Alan Kuruma Amaçlı  
Uygulama İmar Planı (04.10.2007)**

**PLAN NOTLARI**

**PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

**SEREL HÜKÜMLER**

- 1) 17090 sayılı Kanunla Kuvva ve Kuvva Çarşıca Dergi ve Kambi 3D Alan Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile ilgili olarak, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 2) Planla belirlenen alan ve alanın sınırları ile ilgili olarak, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 3) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 4) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 5) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 6) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 7) Bu planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 8) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 9) Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planında İmar Kanunu'nun 17. maddesi hükümleri uygulanmaz. Bununla birlikte bu planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 10) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 11) İlgili K.T.Y.K. Dergi Kurumları ile ilgili olarak, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 12) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 13) Bu planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 14) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 15) Bu planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 16) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 17) Bu planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 18) Planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 19) Bu planla belirlenen alanın, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda
- 20) Büyük ve Küçük Çarşıca Dergi ve Kambi 3D Alan Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (04.10.2007) ile ilgili olarak, İmar Kanunu, İmar Uygulama Kurumları ve Kurumlar Kanununda





Bu alan Katlar: Çizimden dolayı açığa çıkan 1 katman kat alanıdır. KAT2'dir.

Çatılar ve Sıvalar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Sıva genişliği max. 1.5 m. olup, aynı zamanda 4 katlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların kapalı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı alan kullanımında koruyucu inşaat yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

MarTAKS: 0.15, marKAKS: 0.35, marK: 0.50 m. yüksekliği için yapı kullanım uygulaması yapılabilir. Herse bölge düzenlemesi müdahale edilen yerleşimdeki Mübafakat Değeri, Farklılaşma, Dönüşüm Projesi ve diğer gerekliliklerdir. Mübafakat parselinde plan yerleşiminde uygulanması yapılır.

Kat yüksekliği: Binanın doğal zemine oturduğu katın yüksekliği +1.00 m. veya altında bitirilmelidir.

Bu Binaın Sıvaları: ±0.00 katına göre +1.00 m. dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe 3.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi 4.00 m. dir.

İtraç Şartları: İmaratın inşaat yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Çökme: Açık ve kapalı yerleşim alanları için.

Bina Boyutları: Eğin alanına göre maksimum yüksekliği 15.00 m., eğri alanına göre maksimum yüksekliği 12.00 m. dir.

Bu alan Katlar: Çizimden dolayı açığa çıkan 1 katman kat alanıdır. KAT2'dir.

Çatılar ve Sıvalar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Sıva genişliği max. 1.5 m. olup, aynı zamanda 4 katlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların kapalı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı alan kullanımında koruyucu inşaat yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

#### 8. DOĞAL YAPILAŞMALAR İLE MUKAFAZA EDİLECEK KONUT ALANLARI (K1)

Planın alınması doğal yapılaşmayı korumak amacıyla konut alanlarında bitişik olarak inşaat yapılması tavsiye edilmiştir. Bu bölgede gerçekleştirilecek konut alanlarında bitişik olarak inşaat yapılması tavsiye edilmiştir. Bu bölgede gerçekleştirilecek konut alanlarında bitişik olarak inşaat yapılması tavsiye edilmiştir.

MarTAKS: 0.25, marKAKS: 0.12, marK: 0.50 m. yüksekliği için yapı kullanım uygulaması yapılabilir.

İtraç şartları: İtraç şartları.

Kat yüksekliği: Binanın doğal zemine oturduğu katın yüksekliği +1.00 m. veya altında bitirilmelidir.

Bu Binaın Sıvaları: ±0.00 katına göre +1.00 m. dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe 3.00 m., Yan ve arka bahçe 4.00 m. dir.

İtraç şartları: İtraç şartları.

Çökme: Açık ve kapalı yerleşim alanları için.

Bina Boyutları: Eğin alanına göre maksimum yüksekliği 15.00 m., eğri alanına göre maksimum yüksekliği 12.00 m. dir.

Bu alan Katlar: Çizimden dolayı açığa çıkan 1 katman kat alanıdır. KAT2'dir.

Çatılar ve Sıvalar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Sıva genişliği max. 1.5 m. olup, aynı zamanda 4 katlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların kapalı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı alan kullanımında koruyucu inşaat yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

Farklı doğal yapılaşma alanlarıdır.

Kat yüksekliği: Binanın doğal zemine oturduğu katın yüksekliği +1.00 m. veya altında bitirilmelidir.

Bu Binaın Sıvaları: ±0.00 katına göre +1.00 m. dir.

İtraç şartları: İmaratın inşaat yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Çökme: Açık ve kapalı yerleşim alanları için.

Bina Boyutları: Eğin alanına göre maksimum yüksekliği 15.00 m., eğri alanına göre maksimum yüksekliği 12.00 m. dir.

Bu alan Katlar: Çizimden dolayı açığa çıkan 1 katman kat alanıdır.

Çatılar ve Sıvalar: Max. sıva genişliği 1.5 m. olup, % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Çatı alan kullanımında koruyucu inşaat yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Çatılar ve Sıvalar: Max. sıva genişliği 1.5 m. olup, % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Çatı alan kullanımında koruyucu inşaat yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

#### 10. KONUTURİZM YÖNETİCİ MERKEZ ALANLARI (KTYM)

10.1. Konut Alanları.

Planın alınması KTYM ile gerçekleştirilecek alanlarda parsel düzenlemesi tavsiye edilmiştir.

MarTAKS: 0.10, marKAKS: 0.20, marK: 0.50 m. yüksekliği için yapı kullanım uygulaması yapılabilir.

Kat yüksekliği: Binanın doğal zemine oturduğu katın yüksekliği +1.00 m. veya altında bitirilmelidir.

Bu Binaın Sıvaları: ±0.00 katına göre +1.00 m. dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe 3.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi 4.00 m. dir.

İtraç şartları: İmaratın inşaat yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Çökme: Açık ve kapalı yerleşim alanları için.

Bina Boyutları: Eğin alanına göre maksimum yüksekliği 15.00 m., eğri alanına göre maksimum yüksekliği 12.00 m. dir.







TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 725/18 <sup>900</sup>
Zemin No	: 23157417	Yüzölçüm	: 32.081,00 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Üsküdar TM		
Mahalle / Köy Adı	: BURHANIYE Mah.		
Mevkii	: TUNUSLU MAHMUT PAŞA		
Cilt / Sayfa No	: 2 / 137		
Kayıt Durum	: Aktif		

#### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	İş bu parseldeki 18.yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Başlama Tarih:04/05/2011,Bitis Tarih:04/05/2011 - Süre:)		04/05/2011 - 7604	--
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	08/07/2011 - 11546	--

#### 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 HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ		1/2	16.040,50	Satış - 22/03/2006 - 2712-	--
52994974	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş		1/2	16.040,50	Satış - 22/03/2006 - 2712-	--

Raporlayan: 12397-Ayten BİGAÇ  
Kaydına Uygundur  
23.11.2011



## 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

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipan 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)



## Gökhan ÇEBİ

Tel: 0 212 211 24 44

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



TC Kimlik No: 35741192462

## Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400132)

## Eğitim

Trabzon Araklı Lisesi 1989-1992  
Trakya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü 1993-1997

## Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş. İstanbul Bölge Temsilciliği Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul Anadolu Yakası Tuzla Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi İnşaatı Projesi	Değerleme Uzmanı	1997-2005
	İnşaat Mühendisi	1996-1996 (2 Ay)

## Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Sermaye Piyasası Kurulu Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi

## Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

## Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 30.10.1976  
Doğum Yeri : Trabzon  
Ehliyet : B sınıfı

## Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- İnşaat Mühendisleri Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)
- İdealtepe Çevre Gönüllüleri Derneği

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarihi : 30.07.2003

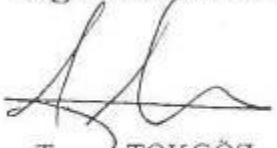
No : 400132

## 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

Gökhan ÇEBİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



Müşüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI