

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	15.11.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	10.09.2014
RAPOR NO	İŞGYO-1311009-REV.
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET TARLA
DEĞERLEME ADRESİ	BURHANİYE MAHALLESİ ESKİ KISIKLI CADDESİ 725 ADA 18 PARSEL ÜSKÜDAR-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - İNA Tablosu
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6 - Tapu Örneği

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın İş GYO A.Ş. ye ait olan 1/2 hissenin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 630.000.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın İş GYO A.Ş. ye ait olan 1/2 hissenin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 27.12.2013 tarih ve İŞGYO-1311009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 20.08.2014 tarih, 12233903-340.99-769 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

725 ADA 18 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜSKÜDAR
Mahallesi	: BURHANİYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: TUNUSLU MAHMUT PAŞA
Pafta No	:
Ada No	: 725
Parsel No	: 18
Alanı	: 32.081,00 m ²
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: <u>İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2 hisse)</u> TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞAAT SERVİS VE YÖNETİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. (1/2 hisse)
Yevmiye No	: 2712
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 137
Tapu Tarihi	: 22.03.2006

2.2 - Takyidat Bilgileri

Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nden 05.12.2013 tarihinde alınmış olan taşınmaza ait mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE

Beyanlar Hanesinde;

İş bu parseldeki 18 yy. sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı Korunması Gerekli Taşınmaz Varlığıdır. (Başlama tarih:04.05.2011, Bitiş tarih:04.05.2011-Süre:) 04.05.2011 tarih 7604 yev.

2942 sayılı Kamulaştırma kanunun 7. maddesine göre belirtme. (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) 08.07.2011 tarih 11546 yev.

Açıklamalar:

Kamulaştırma, özel mülkiyeti kapsamında bulunan bir gayrimenkullerin karşılığı ödenerek alınması ve kamu yararı için gerçekleştirilecek bir proje için kullanılması işlemini ifade ediyor. Kamulaştırma işlemi ile ilgili hususlar Kamulaştırma Kanunu'nda detaylı bir şekilde ele alınmıştır

*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 bahse konu 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.

Belirtilen durum nedeniyle ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir. Taşınmazın malikleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2 Hisse) ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis Ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2 Hisse) dir. İş GYO dan alınan bilgiye göre; iki şirket arasında satış öncesi 13.03.2006 tarihinde sözleşme düzenlenmiştir. Bu sözleşmeye göre; taşınmaz üzerinde 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 belirtilen koşullarda mutabık kalmışlardır. Yine bu sözleşme ile taraflar müşterek malik oldukları bu taşınmazla ilgili paylaşmayı isteme haklarından vazgeçtiklerini kabul ve taahhüt etmişlerdir. Sözleşme tarafların mutabakatı ile karşılıklı olarak fesh edilmedikçe yürürlükte kalacaktır. Bu sözleşme, sözleşmeye konu gayrimenkulün satışına ilişkin ihalelerin kazanılması halinde ve şartıyla yürürlüğe girecektir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz 04.10.2007 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 04.09.2013 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Parselin 04.10.2007 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının da kalan kısmı; kısmen TAKS: 0.15, KAKS:0.40 yapılanma koşullarında, H:9.50 m (3 kat) irtifada, ayrık nizam yapılanma ile yönetici merkez alanında, kısmen dini tesis alanında, kısmen düzenlenecek park alanında, kısmen de imar yolu alanı, 04.09.2013 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında kalan kısmı ise, kısmen TAKS:0.15, KAKS:0.30, yapılanma koşullarında, H:6.50 m (2 kat) irtifada düşük yoğunluklu konut alanında, kısmen ilköğretim tesisleri alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.

725 ada, 18 parselde birden fazla imar planı geçerli olduğundan, parselde plan sınırı ifraz hattı kabul edilerek, ifraz işlemi yapıldıktan sonra mer-i imar planı şartlarına göre uygulama yapılacaktır. 725 ada, 18 parsel 06.02.2011 tarih ve 3485 sayılı İst. VI No'lu K.V.K Bölge Kurulu'nun kararı ile tescillendiğinden parselde yapılacak tüm uygulamalarda Kurul Kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

Parsel iki farklı alan içerisinde kalmakta olup iki adet imar planı mevcuttur. Çamlıca Sit Alanı içerisinde kalan kısmının son üç yıl içinde değişiklik olmadığı, parselin Kanuni Sultan Süleyman Sokak tarafındaki bölümünün ise Boğaziçi Geri Görünüm bölgesinde kalmakta olduğu 1/1000 ölçekli plan öncesinde 09.10.2009 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. 1/5000 ölçekli plana göre uygulama yapılamamaktadır. Ancak 04.09.2013 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli planın yapıldığı bilgisine ulaşılmış ve imar durumunun ayrıntıları yukarıda belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları aşağıdaki gibidir.

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu, plan uygulama hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Planda belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3. Planda belirtilen karayolu istimlak alanı içinde kalan karayolu koruma kuşağı alanlarında yapı yapılmaksızın ağaçlandırılma yapılacaktır.
4. Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda özürölüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
5. Bölgesel trafo gereksinimi belirlenen alanlarda ilgili kurumun talebi ile Belediyesince uygun görülecek kamu alanları içinde düzenlenebilir.
6. Tüm yapılarda ayrıntılı zemin etüdü yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
7. Bu plan hükümlerindeki özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde açık-kapalı çıkmlar, çatı arası ve iskan edilen bodrum katlar KAKS'a dahildir.
8. Plan tasdik sınırı Sit Alanı sınırırır.
9. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları'nda İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlar da yapı izni verilemeyen yerlerde planın ve izah raporunun öngördüğü parsel genişliği ve derinliğini sağlayacak tevhit ve ifrazlar yapılmadan imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.
- 10. Yapılaşma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.**
11. İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulunca tescil edilen ağaclar ile planda anıt ve anıt adayı korunacak ağaclar olarak belirlenen ağaclar kesinlikle korunacak, bu ağaclarla yaklaşma mesafesi ağacın türüne ve ağaç revizyon planına bağılı olarak Belediyesince belirlenecektir.
12. Parsel bazında ağaç revizyonu yapılmadan imar uygulaması yapılamaz.
13. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda avan proje aşamasında, blok sayısı, blok ölçüleri, bloklar arası mesafesi, çekme mesafeleri v.b. gibi dokuya etki eden tüm yerleşme koşulları topoğrafya, görünüm ve estetik değerler dikkate alınarak Belediyesinin uygunluk görüşü ile İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararıyla belirlenecektir.
14. Tescilli eski eser parseli bitişindeki ve karşısındaki parseller de; İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulu'ndan görüş alınacaktır.
15. Plan onama sınırları içinde; İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararları ile tescil olunan tüm yapılar korunacaktır. Bunların dışındaki tescili gereken nitelikteki yapıların taşınmaz kültür varlığı olup olmadığı K.T.V.K. Bölge Kurulu görüşü ile belirlenecektir. Plan sınırları içinde; istikametleri ve yapılanma koşulları K.T.V.K. Bölge Kurulu'nca tescilli eski eser yapılarda farklılık çıkması halinde Kurul kararına göre uygulama yapılacaktır.
16. Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit alanında 2863 sayılı yasanın 17. maddesi kapsamında geçiş dönemi yapılaşma koşulları çerçevesinde ilgili Koruma Kurulunun uygun görüşü ile avan projeye göre yapılan alanlarda verilmiş olan ruhsat ve kazanılan müktesep haklar saklıdır. Bu planda öngörülen yapılaşma değerleri ile geçiş dönemi yapılanma koşulları çerçevesinde ruhsat almış parsellerde ilave inşaat alanı doğması halinde, bu ilave hak yeni bağımsız bölüm tesis edecek ilave blok olarak kullanılamaz.

17. Yol haricindeki tüm donatı alanlarında (rekreasyon, park, eğitim, sağlık vb.) yer alan tescilli eski eserler öncelikle ilgili kamu kurumunca kamulaştırılır. İlgili kamu kurumunca kamulaştırma yapılmaması ve parsel malikinin talebi üzerine ilgili belediyesi ve ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü ile tescilli kültür varlığının İmar Yönetmeliği'nde yer alan minimum bahçe mesafelerine bağlı kalınarak yolla bağlantısı sağlanmak suretiyle parsel oluşturularak mevcut yapının ihyasına izin verilerek kalan alan kamuya terk edilecektir.

18. Kentsel Sosyal Altyapı alanları ve Yönetim Merkezleri, İSKİ Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Askeri Alanlar, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları vb. donatı alanlarında ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınarak bölgenin karakteristik özelliğini yansıtan avan projelere göre uygulama yapılacaktır.

19. İPTAL

20. Bu planın onaylanmasından önce yürürlükte olan uygulama imar planlarına ve 2863 sayılı yasanın 17. maddesi kapsamında geçiş dönemi koşullarına göre ruhsat almış yapıların ve tesislerin müktesep hakları saklı olup, bina yıkılıp yeniden yapılmak istendiğinde Üsküdar İlçesi Büyük- Küçük Çamlıca Doğal Ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenen kararlar ve yapılanma koşullarına göre uygulama yapılır.

21. Büyük-Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda mevcutta var olan radyo, tv, baz istasyonu vb. tüm yayın yapan kuleler ve tesisler ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25/02/2004 gün 14376 sayılı kararı gereğince tek bir verici kulede birleştirilecektir. Bu proje gerçekleşinceye kadar planlama alanında yayın yapan hiçbir kule veya tesis yapımına izin verilmez.

22. Planlama alanında yapılacak tüm yapı ve tesisler gerek çevresel değerler, gerekse bölgenin tarihsel özelliklerinden kaynaklanan geleneksel konut dokusunun kontur gabarisi, mimari ve yapısal özellikleri ile uyumlu ve süreklilik sağlayan tasarımlar olarak hazırlanacak ve avan projeler çevresiyle birlikte ilçe belediyesince değerlendirilecektir.

23. İPTAL

24. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda Deprem Yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, TEK yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

25. İmar Kanununun 23. madde hükümleri geçerlidir.

26. Konut Alanlarında;

Eğimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum kat iskan edilebilir. Açığa çıkan bodrum kat KAKS'a dahildir. Tamamen tabii zemin kotunun altında kalmak şartıyla, Otopark Yönetmeliği koşullarında kapalı otopark yapılabilir.

ÖZEL HÜKÜMLER

YAPILANMA HÜKÜMLERİ (Parselin Yönetici Merkez Alanı ile ilgili hükümler yazılmıştır. Diğer bölümler ekteki plan notlarında görülmektedir.)

5. 2960 SAYILI YASA KAPSAMINDA KALAN ALANLAR

5.2. YÖNETİCİ MERKEZ

Bu alanlarda ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yer alır. Bu alanlarda TAKS: 0.15, KAKS: 0.40, hmax: 9.50 m.dir. Bu alanlarda hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup projeler İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacaktır. **Bu alanlarda inşaat emsali hesabı brüt parsel alanı üzerinden yapılacaktır.**

Kot Noktası: Binanın doğal zemine oturduğu köşe kotlarının ortalamasından alınacaktır.

Su Basman Seviyesi : $\square$ 0.00 kotuna göre, +0.50 m.dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe: 5.00 m, yan ve arka bahçe: 4.00 m.dir.

İfraz Şartları: Minimum parsel büyüklüğü 1000 m2 ve minimum parsel cephesi 25.00 m.dir.

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 talebi halinde, bu alanlarda Yönetici Merkez Fonksiyonuna hizmet edecek ortak mahaller (toplantı salonları, yemekhane, mutfak, arşiv, vs.) yapılabilir. Ortak mahaller KAKS'a dahil değildir, bağımsız bölüm oluşturulamaz.

Çatılar ve Saçaklar: %33 çatı eğimi içinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği max. 1.5 m. olup, ayırık nizamda 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı altında kat kazanmak amacıyla son kat betonu farklı şekilde yapılamaz.

Çatı altında minimum 1.80 m. irtifayı ve ait olduğu bağımsız bölüm alanın %30'unu geçmemek şartıyla çatı arası piyesi yapılabilir. Çatı örtüsü altındaki hacimlerde 1 m2 büyüklüğünü geçmemek ve her hacimde aynı yönde en çok 2 pencere açılmak kaydıyla çatı penceresi veya 2 adet pencere yerine 2 m2'yi geçmeyen havuz balkon kapısı ve havuz balkon yapılabilir.

Birden fazla bina yapılması durumunda topoğrafya, görünüm ve estetik değerler göz önüne alınarak ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulunca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

1/1000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları aşağıdaki gibidir.

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu, plan uygulama hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Bu Uygulama İmar Planında gösterilen Öngörünüm, Geri Görünüm ve Etkilenme Bölge Sınırları 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda belirtilen sınırlardır.
3. Planda belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Planda belirtilen karayolu istimlak alanı içinde kalan karayolu koruma kuşağı alanlarında yapı yapılmaksızın ağaçlandırılma yapılacaktır.
5. Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda özürölüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
6. Bölgesel trafo gereksinimi belirlenen alanlarda ilgili kurumun talebi ile Belediyesince uygun görülecek kamu alanları içinde düzenleneme yapılabilir.
7. Tüm yapılarda ayrıntılı zemin etüdü yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
8. Bu plan hükümlerindeki, özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde açık-kapalı çıkmalar, çatı arası ve iskan edilen bodrum katlar KAKS'a dahildir.
9. Bu planda İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde planın ve izah raporunun öngördüğü parsel genişliği ve derinliğini sağlayacak tevhid ve ifrazlar yapılmadan imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.
- 10. Yapılaşma değerleri 2960 sayılı yasa doğrultusunda brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.**

11. Uygulama sırasında ağaç revizyonu yapılacak ve mevcut ağaçlar korunacaktır.
12. İlgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca (T.V.K.B.K.) tescil edilen ağaçlar ile planda anıt ve anıt adayı korunacak ağaçlar olarak belirlenen ağaçlar kesinlikle korunacak, bu ağaçlara yaklaşma mesafesi ağacın türüne ve ağaç revizyon planına bağlı olarak Belediyesince belirlenecektir.
- Plan bütününde uygulama aşamasında parsel içinde kalan korunacak nitelikli ağaçların revizyonları yapılarak avan projede belirlenecektir. Bu ağaçların koruma esasları ve yaklaşma mesafesi ağacın türüne ve ağaç revizyon planına bağlı olarak Belediyesince ve ilgili T.V.K.B.K.'nca belirlenecektir.
13. 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında; özel mülkiyete veya kamu ve diğer kurumlara ait parsellerde, uygulama aşamasında ağaç dikmeye özendirici tedbirler alınacaktır. Bu çerçevede hangi işlev için olursa olsun brüt her 25 m²'lik yapı alanı için parsel bünyesinde en az bir adet ağaç dikilecek ve iskan şartı olarak aranacaktır.
14. Bir parselde Taban Alanı Katsayısını geçmemek koşulu ile birden fazla bina yapılabilir. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda avan proje aşamasında; blok sayısı, blok ölçüleri, bloklar arası mesafesi, çekme mesafeleri v.b. gibi dokuya etki eden tüm yerleşme koşulları topoğrafya, görünüm ve estetik değerler dikkate alınarak Belediyesince belirlenecektir.
15. Plan onama sınırları içinde; ilgili Koruma Bölge Kurulu (K.B.K.) kararları ile tescil olunan tüm yapılar korunacaktır. Bunların dışındaki tescili gereken nitelikteki yapıların taşınmaz kültür varlığı olup olmadığı K.B.K. görüşü ile belirlenecektir. Plan sınırları içinde; istikametleri ve yapılanma koşulları K.B.K.'nca tescilli eski eser yapılarda farklılık çıkması halinde K.B.K. kararına göre uygulama yapılacaktır.
16. İlgili K.B.K.'nca belirlenen tescilli parsellerle ilgili uygulama, ilgili Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Planda ilgili K.B.K.'nca eski eser tescilli olan, ilgili K.B.K.'nca plan onandıktan sonra belirlenen, Kurul Kararı olup da planda gösterilmeyen tescilli parseller için uygulama ilgili K.B.K.'nca onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
17. Yol haricindeki tüm donatı alanlarında (rekreasyon, park, eğitim, sağlık vb.) yer alan tescilli eski eserler öncelikle ilgili kamu kurumunca kamulaştırılır. İlgili kamu kurumunca kamulaştırma yapılmaması ve parsel malikinin talebi üzerine ilgili Belediyesi ve ilgili T.V.K.B.K.'nun uygun görüşü ile tescilli kültür varlığının minimum bahçe mesafelerine bağlı kalınarak yolla bağlantısı sağlanmak suretiyle parsel oluşturularak mevcut yapının ihyasına izin verilerek kalan alan kamuya terk edilecektir.
- ~~18. Kamuya terkin sonrası ayruk nizamda inşaat yapmaya müsait olmayan veya min. bina cephe boyutunu sağlamayan parsellerde, çevredeki yapılanma durumu da dikkate alınarak, yapı nizamını ve çekme mesafelerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.~~
19. Kentsel Sosyal Altyapı alanları ve Yönetim Merkezleri, İSKİ Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Spor Tesis Alanları vb. donatı alanlarında ilgili T.V.K.B.K.'nun uygun görüşü alınarak bölgenin karakteristik özelliğini yansıtan avan projelere göre uygulama yapılacaktır.
20. Planda yol ceplerinde gösterilen yeşil bantlar, meydan ve açık otopark alanı olarak düzenlenebilir.
21. Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda mevcutta var olan radyo, tv, baz istasyonu vb. tüm yayın yapan kuleler ve tesislerin tek bir verici kulede birleştirilmesi esastır. Bu proje gerçekleşinceye kadar planlama alanında yayın yapan hiçbir kule veya tesis yapımına izin verilmez.
22. Planlama alanı içinde sanayi tesisi, akaryakıt deposu kurulamaz, taş ve kömür ocağı açılmaz. Var olanların işletme izinleri uzatılamaz. Planlama sahasında ekmek fırını, fabrika ölçeğinde olmayan unlu ve sütlü mamüller yapan pastahaneler, imalathaneler yer alabilir. Yine planlama alanında küçük sanatlar türünden kuruluşlar için bunlardan motor çalıştıranlara veya el işçiliği esnasında çevresinde gürültü, toz, duman çıkaranlara konut alanları içinde çalışmalarına izin verilmeyecektir.

23. Bu planla kapatılan fiili yollarda bulunan altyapı tesisleri ve üniteleri, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda deplase edilinceye kadar korunacaktır. Bu alanlarda parsel bazında uygulama yapılmak istenildiği takdirde ilgili kurumlarca verilen yapı yaklaşma mesafelerine ve uygulama koşullarına uyulacaktır.

24. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda Deprem Yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, TEK yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği, Yapı Denetimi Hakkında Kanun Yönetmeliği, ilgili diğer yönetmelik hükümleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

25. İmar Kanununun 23. madde hükümleri geçerlidir.

26. Planlama alanının bütünü GEEAYK'nun 14.12.1974 gün ve 8172 sayılı kararı ile belirlenen Doğal ve Tarihi Sit Alanıdır.

27. İmar Planında pafta çakışmaları v.b. durumlardan dolayı yapı adalarında belirlenmeyen yapılaşma simgeleri bağlı bulunduğu yapı adası simgeleri ile değerlendirilecektir.

28. Planda yol genişliği belirlenmemiş yol güzergahlarında uygulama, plan üzerinden istikamet olarak yapılacaktır.

29. Plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik ve ilgili tebliğlere uygun olmak kaydıyla konut ve ticaret alanlarında çevre yapılanma koşullarına uygun olmak kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal ve kültürel tesis binaları yapılabilir. Bu alanlarda uygulama, çevreye uygun yapılanma koşulları dikkate alınarak, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.

ÖZEL HÜKÜMLER

YAPILANMA HÜKÜMLERİ *(Parselin Düşük Yoğunluklu Konut Alanları ile ilgili hükümler yazılmıştır. Diğer bölümler ekteki plan notlarında görülmektedir.)*

1. KONUT ALANLARI

1.1. DÜŞÜK YOĞUNLUKLULU KONUT ALANLARI

a) Kandilli Doğal Sit alanında TAKS:0,06 KAKS:0,12 Hmax:6,50 m.,

b) Plan genelinde TAKS: 0,15 KAKS: 0,30 Hmax: 6,50 m.,

Yapılaşma değerlerine sahip alanlarda, hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, projeler İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacaktır.

Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda topoğrafyaya uyum, peyzaj, cephe, dış görünüm, silüet ve estetik değerlerin uygunluğunun tetkiki amacıyla; İlçe Belediyesi kanalıyla uygun bulunarak tasdik edilen avan projeler, ilgili T.V.K.B.K. tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Kot Noktası: ± 0.00 Kotu, binanın zemine oturduğu dört köşe noktasının değerlerinin ortalamasından belirlenecektir.

Ters eğim (yola göre düşük) ve 1'den fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda, daha fazla katın açığa çıkmaması için ± 0.00 kot noktasını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Teknik gerekçeler nedeniyle ve sadece kat yüksekliğini arttırmak amacıyla; fazla kat kazanmamak, max. kat yüksekliğini aşmamak ve saçak kotunun değiştirilmemesi kaydıyla ± 0.00 kotuna 0,50 m. ilave edilebilir. İlave edilen bu yükseklik katlar arasında eşit dağıtılmalıdır. Talep halinde bu işlemin yapılması hakkındaki takdir ve yetkiler Belediyesine aittir.

Su Basman Seviyesi: □0.00 kotuna göre, 0,50 m.'dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi en az 5.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4.00 m.'dir.

Parsellerin yönetmelikte belirlenen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda ikiz, üçüz çözümlere gidilebilir, ön bahçe mesafesini min. 3 m., yan bahçe mesafesini min. 2 m.'ye kadar indirmeye belediyesi yetkilidir.

İfraz Şartları: Minimum parsel büyüklüğü 350 m²'dir.

Emsal Hesabı: Bir parselin uygulama sonucunda oluşan yeni parselasyona göre emsal hesabı; parselin ilk kadastro parseli olarak tescilli olduğu alan miktarının yapılaşma değeri toplamı, yeni oluşan parsellere hisseleri oranında dağıtılacaktır.

Çıkımlar: Cephe boyu toplamının yarısı kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir ve KAKS değerine dahil değildir.

Bina Boyutları: Max. bina boyutları 14X17 m.'dir. Ancak mimari gereklilik ve estetik amaçlı çözümler için max. blok boyutlarında %20 oranında ölçü değişiklikleri (arttırma ve azaltma) yapılabilir. Bu durumda bina taban oturumu 238 m²'yi geçemez.

Bodrum Katlar: Eğimden dolayı açığa çıkan 1 Bodrum kat iskan edilebilir ve KAKS değerine dahildir.

Bodrum katların kullanımında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olup, KAKS'a tabi alanlarda, iskan edilen bodrum katlar, Katlar Alanı (KA) hesabına dahil edilir.

Çatılar ve Saçaklar: %40 çatı eğimi içinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği max. 1,5 m. olup, ayırık nizamda 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli Üsküdar İlçesi Burhaniye Mahallesi Eski Kısıklı Caddesi ile Kanuni Sultan Süleyman Sokak arasında kalan, İETT Altunizade Otobüs Durakları bitişiğinde bulunan Açık Oto Pazarı olarak kullanılan parseldir.

725 ada 18 parselde kain 32.081,00 m² alanlıdır. Parselin hali hazırda üzerinde yapılaşma boş durumda olup, çevresinde Altunizade Otobüs Durağı, Bp Benzin İstasyonu, Millet Parkı, Universal Çamlıca Hastanesi, Heliport, Kısıklı Polis Karakolu, Altunizade Kavşağı, Capitol Alışveriş Merkezi, Metrobüs Durağı, Şehrizar Konakları, Çam Konakları bulunmaktadır.

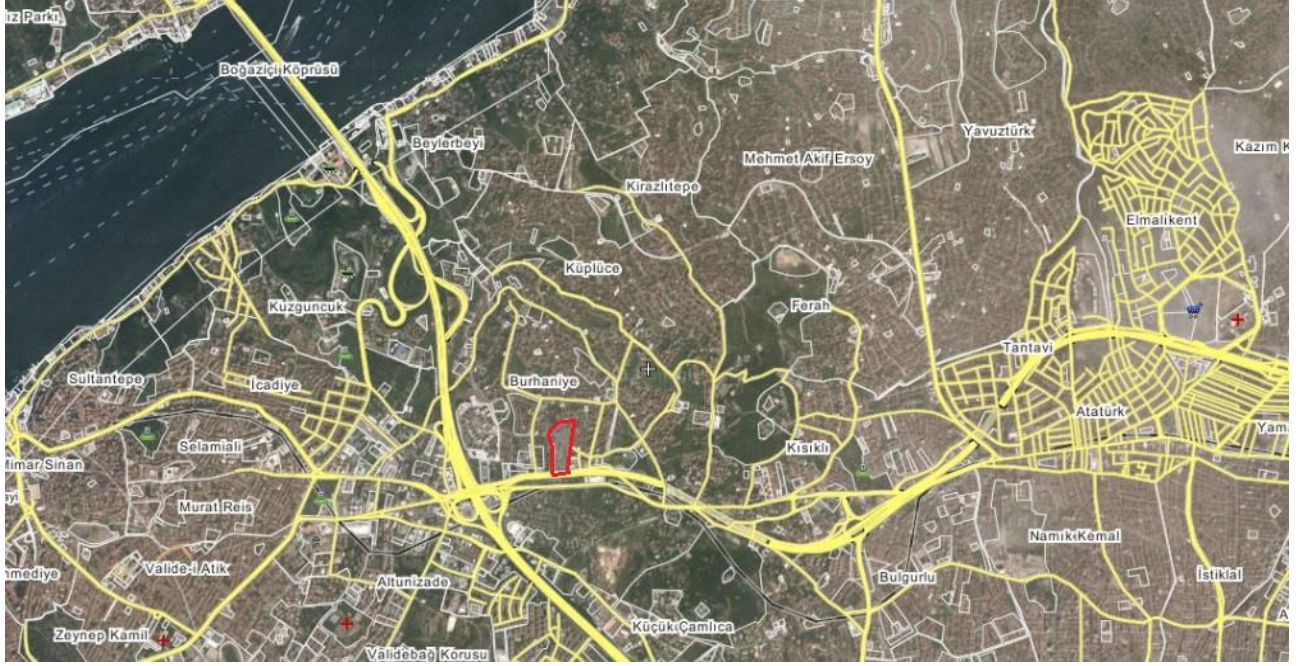
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Üsküdar İlçesinde, Burhaniye Mahallesi'nde, Eski Kısıklı Caddesi üzerinde yer alan yamuk şeklini andıran parseldir. Parsel halihazırda İstanbul Emniyet Müdürlüğü'ne bağlı İstanbul Polis Hizmetleri ve Destekleme Derneği İktisadi İşletmesi tarafından oto pazarı olarak kullanılmaktadır. Parselin çevresi tel örgülerle çevrilmiş olup, üzeri genel olarak asfaltdır. Parsel içerisinde kiracı tarafından kullanılan büfe ve kafeterya bulunmaktadır.

Bölge genel olarak cadde üzeri olan kısımda oto satış yerleri, Benzin İstasyonu ve hastane bulunmaktadır. Cadde kısmı dışında kalan yerler genel olarak konut olarak gelişme göstermiştir. Eski apartman tarzında yapılan 5-6 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Yakınında 2-3 katlı Çam Konakları, NP12 Evleri, Ağaoğlu My Dream Sitesi, Sarı Konaklar, Şehrizar Konakları bulunmaktadır.

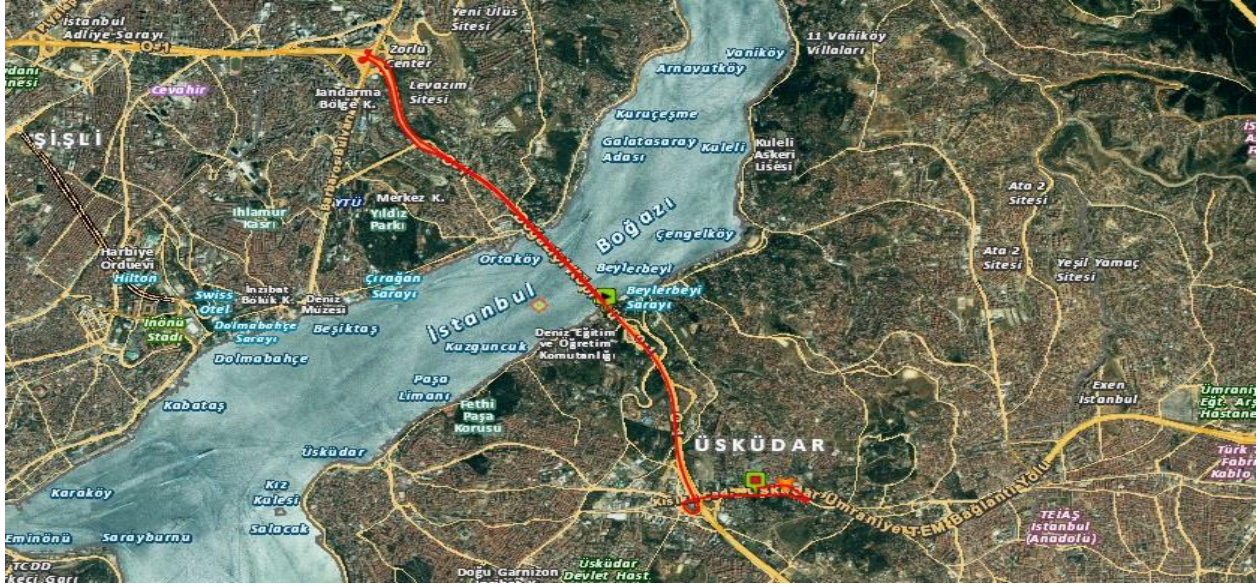


Değerlemesi yapılan taşınmazın kamu yararına terk edilecek alanlarının olması ifraz işlemi yapıldıktan ve bu alanların terki yapıldıktan sonra ruhsat alınabileceği bilgisi alınmıştır. Parselin terk miktarları ile ilgili belediyeden yazılı bir bilgi alınamamıştır. Ancak, İş GYO dan alınan bilgiye göre parsel için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile parselden yapılacak terklerin alanlarına ve bu terklerle ilgili maliklerin yükümlülüklerini içeren bir protokol düzenlenmiştir. Bu belgede Kısıklı Caddesi tarafında yer alan bölümde (6.560 m²) yer altında kat otoparkı yapılması, otobüs peronu düzenlenmesi yapılacağı, parsel üzerinde proje geliştirme yapılması durumunda ise projeye izin alınması ile eş zamanlı olarak; 6.136 m² lik alanın okul alanı, 3.921 m² lik alanın yol olarak terki ve İBB ye imal edilen alan üzerinde 1.083 m² lik alanın dini tesis alanı olarak bırakılacağı belirtilmiştir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Altunizade kavşağına 500 m, Altunizade Metrobüs durağına 600 m, Boğaziçi köprüsüne 3 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

725 ada 18 parsel; 32.081,00 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuğa benzer geometrik şeklindedir. Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir. Etrafı tel örgülerle çevrilmiştir. Halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp açık oto pazarı olarak kullanılmakta olduğu gözlemlenmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Üsküdar İlçesi

Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

İlçenin nüfusu, 2012 genel nüfus sayımında yaklaşık 535.916 kişi olarak tespit edilmiştir. 33 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. [5] İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. Haydarpaşa Limanı Üsküdar ile Kadıköy ilçe sınırının ortasındadır.

İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otogar (Harem Otogarı), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar'dır. Marmaray Projesi ile birlikte Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu devreye girmiştir. Anadolu Yakası Otobüs Terminali Harem Otogarı Üsküdar İlçesi Sınırları içindedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü, Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arteri üzerinde konumludur.
- * E-5 karayolu, Boğaziçi Köprüsü ve Metrobüs durağına yakın konumludur.
- * Bölgede proje gelişimine açık yüzölçümü olarak uygun arazi sayısı azdır.
- * Çevresinde nitelikli, sosyal donatılı sitelerin bulunması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parselin büyük bir kısmında kamuya terk edilecek alanlar bulunmaktadır.
- * Eski Kısıklı Caddesi tarafında kalan kısım mevcut planda park ve cami alanında kalmaktadır.
- * Parselde ifraz işlemi yapıldıktan sonra mer-i imar planı şartlarına göre uygulama yapılabilir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi,
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Birlik Gayrimenkul

Tel 0 531 520 73 75

Altunizade mevkiinde Şehrizar Konakları karşı tarafında yer alan net 7.700 m² kaks: 0.30, h: 6.50 m. konut imarlı arsanın 20.000.000.-USD' ye pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (2.597.-USD/m²-5.194.-TL/M²)

* Seçkin Gayrimenkul

Tel 0 216 422 08 01

Aynı bölgede sokak içerisinde kalan 3.000 m² kaks:0.15 h:6.50 m. konut imarlı arsa 6.250.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (2.083.-USD/m²-4.166.-TL/M²)

* Türkyılmaz Gayrimenkul

Tel 0 216 479 01 10

Aynı bölgede bulunan 4.000 m² kaks:0.15 h:6.50 m. konut imarlı arsa 9.500.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (2.375.-USD/m²-4.750.-TL/M²)

* Demirbağ Emlak

Tel 0 216 557 95 30

Aynı bölgede bulunan 3.985 m² kaks:0.15 h:6.50 m. konut imarlı arsa 8.500.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (2.133.-USD/m²-4.266.-TL/M²)

* Açıklık Emlak

Tel 0 216 557 95 30

Aynı bölgede bulunan brüt 4.000 m² (net 2.000 m² parsel olup, emsalin brütten hesaplanacağı beyan edilmiştir) kaks:1.70 konut+ticaret imarlı arsa 20.000.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (5.000.-USD/m² - 10.000.-TL/M²)

* Üsküdar Emlak

Tel 0 216 557 57 55

Aynı bölgede sokak içinde yer alan 5.000 m² arsanın 170 m² hissesi 270.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (1.588.-TL/M²)

Ticari Emsaller*** Turyap Üsküdar**

Tel 0 216 530 01 02

Değerlemesi yapılan taşınmazın sırasında cadde tarafında 650 m² kullanımlı 4 katlı işyeri olarak kullanılmaya müsait villa 2.900.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (4.462.-USD/m² - 8.923.-TL/M²)

*** Üsküdar Emlak**

Tel 0 216 557 57 55

Aynı bölgede cadde paralelinde 360 m² kullanımlı 2 katlı depolu işyeri (180+180) 850.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (2.361.-TL/M²)

*** Konut Park Emlak**

Tel 0 216 327 20 21

Capitol AVM ' nin bulunduğu caddenin devamı olan Nuhkuyusu Caddesi üzerinde giriş 30 m² dükkan 330.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.(11.000.-TL/M²).

Konut Emsaller*** Şehrizar Konakları**

Tel 0 216 557 90 10

Yeni inşaa edilen sosyal donatılı güvenli site içerisinde yer alan 182 m² 3+1 daire 2.200.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (12.088.-TL/M²).

*** Konut Park Emlak**

Tel 0 216 327 20 21

Yeni inşaa edilen Küçük Çamlıca Paşa Konaklarında 800 m² müstakil villa 4.500.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (5.625.-USD/m²-11.250.-TL/M²).

*** Remax Joker**

Tel 0 216 572 46 46

Aynı bölgede Çam Konakları' nda (13-15 yıllık) 460 m² 4+2 müstakil villa 3.650.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (7.935.-TL/M²).

*** Favori Gayrimenkul**

Tel 0 216 202 11 12

Beylerbeyi bölgesinde site içerisinde bulunan 350 m² dubleks daire1.300.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (3.714.-USD/m² - 7.429.-TL/M²).

*** İki-El Gayrimenkul**

Tel 0 216 486 09 80

Çengelköy mahallesinde yeni olan Çengelköy Park Evleri sitesinde 270 m² 5+1 daire 1.150.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (4.259.-USD/M²-8.519.-TL/M²).

*USD para biriminde belirtilen emsallerin .-TL/m² değerleri belirtilirken 1.-USD = ~ 2,00.-TL olarak kabul edilmiştir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (725 ADA 18 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		40.000.000	12.500.000	19.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	32.081,00	7.700	3.000	4.000
BİRİM M ² DEĞERİ		5.195	4.167	4.750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI	KONUT: KAKS:0,30 YÖNETİCİ MERKEZİ: 0,40	KAKS: 0,30	KAKS: 0,15	KAKS: 0,15
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	KONUT ALANI- YÖNETİCİ MERKEZ ALANI	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 8%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	BRÜT PARSEL	NET PARSEL	NET PARSEL	NET PARSEL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -40%	ÇOK İYİ -40%	ÇOK İYİ -40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-12%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-77%	-62%	-67%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.450	1.195	1.583	1.568

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki parsellerin birim net m² değerlerinin konum, manzara, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 3.000 - 6.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın kamu yararına terk edilecek alanların olması ifraz işlemi yapıldıktan sonra bu alanların terki yapıldıktan sonra ruhsat alınabileceği bilgisi alınmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın kamu yararına terk edilecek alanlarının olması ifraz işlemi yapıldıktan ve bu alanların terki yapıldıktan sonra ruhsat alınabileceği bilgisi alınmıştır. Parselin terk miktarları ile ilgili belediyeden yazılı bir bilgi alınamamıştır. Ancak, İş GYO dan alınan bilgiye göre parsel için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile parselden yapılacak terklerin alanlarına ve bu terklerle ilgili maliklerin yükümlülüklerini içeren bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre parsel üzerinde proje geliştirme yapılması durumunda ise projeye izin alınması ile eş zamanlı olarak; 6.136 m² lik alanın okul alanı, 3.921 m² lik alanın yol olarak terki ve İBB ye imal edilen alan üzerinde 1.083 m² lik alanın dini tesis alanı olarak bırakılacağı belirtilmiştir. Bu nedenle elde edilen emsaller, parselin mevcut yapılaşma koşulları, terklerinin yapılmamış olması gibi unsurlar dikkate alınarak parselin tamamı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır. Karşılaştırma tablosu düzenlenirken de parselin yapılaşma koşulları dikkate alınarak düzenlemeler yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri de dikkate alınarak birim m² değeri olarak 1.450.-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
725	18	32.081,00	1.450	46.517.450,00	22.364.158,65
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)				46.517.450,00	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				46.517.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)				22.364.158,65	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler ve Şirketten alınan bilgiler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak parselin değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Aşağıda belirtilen öngörüler ve varsayımlar belediyeden alınan şifahi bilgilere ve parselin yapılaşma koşullarına istinaden belirtilmiştir. Bu alanlar uygulama aşamasında değişiklik gösterebilecektir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin oluşabilecek terkleri ile ilgili ; İş GYO dan alınan bilgiye göre parsel için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile parselden yapılacak terklerin alanlarına ve bu terklerle ilgili maliklerin yükümlülüklerini içeren bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre parsel üzerinde proje geliştirme yapılması durumunda ise projeye izin alınması ile eş zamanlı olarak; 6.136 m² lik alanın okul alanı, 3.921 m² lik alanın yol olarak terki ve İBB ye imal edilen alan üzerinde 1.083 m² lik alanın dini tesis alanı olarak bırakılacağı belirtilmiştir. Parsel iki farklı plan bünyesinde yer almaktadır. Plan üzerinde yapılan incelemelere istinaden yaklaşık olarak 18.000 m² lik alanın Yönetici Merkez Alanı' nın bulunduğu Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde kaldığı, yaklaşık olarak 14.000 m² lik alanın ise Konut Alanı' nın bulunduğu Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde kaldığı varsayılmıştır. Bu varsayımlara, plan notlarına ve fonksiyonlara göre göre emsal hesabı brüt parsel üzerinden yapılacağından aşağıdaki tabloda bu durum dikkate alınarak "satışa esas inşaat alanları" öngörülmüştür.

KONUT ALANI İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	14.000,00m ²	Emsal / KAKS	0,30
Toplam Emsal İnşaat Alanı	4.200,00m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,20	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	5.040,00m ²	5.040,00m ²	0,00m ²
YÖNETİCİ MERKEZİ ALANI İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı (yönetici merkezi+park+yol)	18.000,00m ²	Emsal / KAKS	0,40
Toplam Emsal İnşaat Alanı	7.200,00m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,15	0%	100%
Satışa Esas İnşaat Alanı	8.280,00m ²	0,00m ²	8.280,00m ²

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Ekteki nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut ünitelerin 1.dönemde %30' unun , 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %40' ının satışlarının gerçekleşeceği, ticaret ünitelerin 1.dönemde %15' inin, 2.dönemde %35' inin 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Villa satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 10.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticaret satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 10.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin %1 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da 123.583.133.-TL takdir edilmiştir.

6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %10,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 123.583.133.-TL .-TL dir. Taşınmazın bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %50-%60 civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %55, yüklenici için %45 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	123.583.133 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET PARSELİN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	123.583.133 .-TL
Hasılat Payı Oranı	55%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	67.970.723 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri	54.376.578 .-TL
Toplam Arsa Alanı	32.081,00 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.694,98 .-TL

Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;
 Parselin değeri **54.376.578.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar planı dahilinde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
1 adet taşınmazın toplam değeri: **46.517.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait **1/2** hissenin **23.258.500.-TL** dir.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
1 adet taşınmazın toplam değeri: **54.376.578.-TL** olarak hesaplanmıştır.
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait **1/2** hissenin **27.188.289.-TL** dir.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin tarla değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği tarla olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği tarla olup, bölgede emsal olabilecek kiralık tarlaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Tarla niteliğinde olan taşınmazın fiili durumu da bu niteliğine uygundur. Taşınmazın üzerinde proje geliştirilebilecek tarla niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parselin 27.12.2013 tarihli

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

46.517.000 .-TL

(Kırk Altı Milyon Beş Yüz On Yedi Bin TürkLirası)

Değerlemeye konu olan İş GYO A.Ş. Ye ait 1/2 hissenin toplam değeri için ;

23.258.500 .-TL

(Yirmi Üç Milyon İki Yüz Elli Sekiz Bin Beş Yüz TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
46.517.000	22.363.942	16.208.014	54.890.060

DEĞERLEMEYE KONU İŞ GYO A.Ş. YE AİT 1/2 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
23.258.500	11.181.971	8.104.007	27.445.030

1 USD = 2,0800 .-TL 1 EURO = 2,8700 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.