

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Topçular Mahallesi,
Tikveşli Sokak, No: 8
Eyüp / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 01 Aralık 2011 tarih ve 127 – 2011/037 nolu

MÜŞTERİ NO : 127

RAPOR NO : **2011/3513**

EKSPERTİZ TARİHİ : 29 Kasım 2011

RAPOR TARİHİ : 16 Aralık 2011

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **tesis**in değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

ŞİRKET BİLGİLERİ	3
MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	5
TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	6
TAPU TAKYİDATI	6
TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	7
ULAŞIM	8
BÖLGE ANALİZİ	8
TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ	9
AÇIKLAMALAR	10
İMAR DURUMU	13
DOSYA İNCELEMESİ:	14
EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	15
DEĞERLENDİRME	16
FİYATLANDIRMA	16
A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:.....	17
B. İkame Maliyet Yöntemi:.....	17
C. Direkt Kapitalizasyonu Yöntemi:.....	19
UZMAN GÖRÜŞÜ	19
SONUÇ	20

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
İrtibat Büroları	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 244 83 75 Faks : (0242) 244 83 79
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Muallim Naci Caddesi, No: 69 34347 - Ortaköy/ İSTANBUL
TELEFON NO	: 90 (212) 227 52 00
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 20.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 10.650.794,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 31 Temmuz 1996
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN DİĞER GAYRİMENKULLER	: <ul style="list-style-type: none">▪ Büyükçekmece Arsaları▪ Maslak Arsası▪ Alarko DİM İş Merkezi▪ Alarko İş Merkezi - Ankara▪ Hillside Beach Club - Fethiye▪ Etiler Alkent Sitesi (39 Adet Bağ. Böl.)▪ Alkent İstanbul 2000 – Göl Malikâneleri

UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Eyüp
MAHALLESİ	: Topçular
SOKAĞI	: Tikveşli
PAFTA NO	: 72
ADA NO	: 247
PARSEL NO	: 56
NİTELİĞİ	: Bahçeli kargir fabrika ve müstemilat binaları ¹
ARSA ALANI	: 13.503,50 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 10217
CİLT NO	: 6
SAHİFE NO	: 553
TAPU TARİHİ	: 28.06.2011

TAPU TAKYİDATI

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

¹ Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmıştır.

TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Sokak ve Tikveşli Çıkmazı Sokak'ın kesiştiği köşede konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde kurulu olan **tesistir**.

Tesisin büyük bir bölümü halihazırda Karyer, Frenoks ve Kolor Metal firmaları tarafından kiralık olarak kullanılmakta olup kalan kısımları ise boştur.

Tesisin karşısında Doku Sitesi ve Yüner İplik, yanında atık toplama tesisi ve Nef İki Projesi bulunmaktadır. Yakın çevresinde ise fabrikalar, sanayi siteleri ve Rami Kışla Caddesi'ne cepheli konumda yer alan zemin katları dükkân, banka şubesi, fabrika satış mağazaları olarak kullanılan ve üst katlarında ofis ya da imalathaneler bulunan 4 – 6 katlı yapılar bulunmaktadır. Uzel Makine Fabrikası, Keresteciler Sitesi, Topçular Oto Sanayi Sitesi, Paşmakçı Sanayi Sitesi, Arslan Tuğla Fabrikası, Seferağa Sanayi Sitesi, Üretmen İş Merkezi ve Modesa Mobilyacılar Sitesi bölgede yer alan tesis ve sitelerdir.

Taşınmazın ikincil komşusu durumunda olan Nef İki Residence Projesi ise bölgenin dokusunun ne yönde değişeceğine yönelik olarak fikir vermektedir.

Tesisin bazı önemli noktalara olan uzaklıkları ise aşağıda sıralanmıştır.

- Rami Kışla Caddesi'ne..... 200 m.
- E-5 (D-100) Karayolu'na..... 1,2 km.
- Eyüp İlçe Merkezi'ne..... 2 km.
- Aksaray İlçe Merkezi'ne..... 3 km.
- Okmeydanı'na..... 5 km.
- Çağlayan'a..... 7 km.
- Mecidiyeköy'e..... 8,5 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 13 km.

ULAŞIM

Taşınmaz, Rami Kışla Caddesi'ne, E-5 (D-100) Karayolu'na, O-3 TEM Bağlantı Yolu'na ve TEM Otoyolu'na rahat ulaşılabilir konumdadır.

Yapılaşmanın yoğun olduğu ve eski yapıların yıkılarak daha kapasiteli yapıların inşası ile giderek ağırlaşan altyapı sorunlarının yanı sıra mesai başlangıç ve bitim saatlerinde oluşan yoğun trafik bölgedeki en büyük ulaşım sıkıntısıdır.

Ancak bölgedeki imar planları ile olası ulaşım çözümlerinin (Hafif raylı sistemin geliştirilmesi, Tüp Geçit Projesi'nin tamamlanması gibi) hayata geçmesi ile bölgedeki trafik sorununun büyük ölçüde çözümleneceği beklenmektedir.

BÖLGE ANALİZİ

E-5 (D-100) Karayolu'na yakın konumda Ayvansaray'dan başlayıp yolun bir tarafında Merter'e ve diğer tarafında ise Zeytinburnu'na kadar devam eden bölgede, 60'lı yılların başından itibaren kurulmaya başlanan sanayi tesisleri günümüzde şehrin ortasında kalmış ve bazı bölgelerde sanayi ve konut kullanımı iç içe geçmiştir. Zamanla, maddi imkanları ölçüsünde işletmeler tesislerini modern tesis çözümlerinin sunulduğu organize sanayi bölgelerine ya da arsa bedellerinin daha uygun olduğu şehir dışında yer alan bölgelere taşımış ve halen taşımaya devam etmektedir. Ancak şehir merkezindeki tesislerinde de faaliyetlerine devam etmiş, ayrıca küçük sanayi esnafının maddi yetersizliği ve ulaşım maliyetlerini daha alt sınırdaki tutmak gibi nedenlerle bu bölgeleri terk etmemiş ve bölge sanayi fonksiyonunu günümüze kadar taşımıştır.

Günümüzde ise büyük inşaat firmaları ve inşaat yatırımcıları şehir merkezinde kalan bu bölgelerde residence, nitelikli konut projeleri ya da AVM gibi şehir içi yaşama uygun projeler geliştirmeye başlamış olup özellikle Davutpaşa, Bayrampaşa, Merter, Cevizlibağ ve Zeytinburnu bölgelerinde benzer projeler gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazın yer aldığı Topçular Bölgesi'nde de bu dönüşüm süreci ilk olarak Nef İki projesiyle başlamıştır. Bölge, Rami Kışla Caddesi üzerindeki tramvayın mevcudiyeti, E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın ve Sahil Yolu'na, deniz otobüsü iskelelerine kolay ulaşılabilir bir konumda olması gibi sebeplerle yatırım açısından cazip hale gelmiştir.

TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

TOPLAM İŞLETME ALANI : 13.503,50 m²

TOPLAM İNŞAAT ALANI : **13.794 m²(²)**

ELEKTRİK : Şebeke

SU : Şebeke

KANALİZASYON : Şebeke

TRAFO : Mevcut

JENERATÖR : Mevcut

SU DEPOSU : Mevcut

ISITMA SİSTEMİ : Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer (idari binada)

YANGIN TESİSATI : Yangın söndürme cihazları ve dolapları

PARK YERİ : Açık otopark alanı mevcut

SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ : "Satılabilirlik/kiralanabilirlik" özelliğine sahiptir.

² Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyası içerisinde kullanım alanını tespit edebilecek mimari proje, kroki ya da kullanım alanı icmali gibi bir evraka rastlanmamış olup kullanım alanı yerinde yapılan kaba ölçümlerle tespit edilmiştir.

AÇIKLAMALAR

- Rapora konu tesis 13.503,50 m²'lik bir alan üzerine kuruludur.
- Etrafı beton duvar üzeri demir korkuluk / demir direkli fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir.
- Açık alanlar asfalt ya da beton kaplı olup büyük bir kısmı depo ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Kalan kısmı ise sundurmalarla kapatılmış ve yine depo olarak kullanılmaktadır.
- Tesis üzerinde ayrı ve bitişik nizamlarda inşa edilmiş 13 adet bina bulunmaktadır.
- Binalar Karyer, Frenoks ve Kolor Metal firmaları tarafından üretim, montaj ve ofis maksatlı kullanılmaktadır.
- Tesis bünyesindeki binaların kullanım alanları ve inşai özellikleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Bina Adı	İnşa Tarzı	Kat Adedi	Oturum Alanı (m ²)	Toplam Alanı (m ²)
İdari Bina	B.A.K.	3	761	1.902
Üretim I	B.A.K.	2	2.750	4.000
Ek Bina	Çelik Konstrüksiyon	2	450	650
Üretim II	B.A.K.	2	360	720
Üretim III	B.A.K.	3	220	660
Sundurma (Depo)	Çelik Konstrüksiyon	1	572	572
Marangozhane	B.A.K.	2	60	120
Marangozhane (Sun.)	Çelik Konstrüksiyon	1	60	60
Üretim IV	B.A.K.	2	1.860	2.220
Betonarme Sundurma	B.A.K.	1	216	216
Ofis Binası	B.A.K.	5	504	2.520
Güvenlik Kulübesi	B.A.K.	1	35	35
Depo	B.A.K.	1	119	119
TOPLAM			7.967	13.794

- Tesis ağırlıklı olarak soğutma sistemleri üzerine üretim yapmaktadır. Üretim binaları da üretime uygun olarak düzenlenmiş ve tefriş edilmiştir.
- Binaların genel özellikleri aşağıda başlıklar halinde verilmiştir.

İdari Bina

- Kısmi bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlıdır.
- Yaklaşık brüt 761 m² oturma alanına ve toplam brüt 1.902 m² kullanım alanına sahiptir.

- Kısmi bodrum katında yemekhane, mutfak ve depolar, zemin katında bina girişi ve ofisler, normal katında ise showroom, toplantı odası ve yönetici ofisleri bulunmaktadır.
- Katlar arası irtibat basamakları ahşap betonarme iç merdiven ile sağlanmaktadır.
- Zemin kattan Üretim I Binasına geçiş bulunmaktadır.
- Zeminler palladyen kaplama, granit seramik, laminat parke ve PVC zemin kaplaması, duvarlar plastik ya da saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı ya da alçıpan asma tavadır.

Üretim I Binası

- Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır.
- Yaklaşık brüt 2.750 m² oturma alanına ve toplam brüt 4.000 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum katı kısmı olup yaklaşık brüt 1.250 m² büyüklüğündedir.
- Bodrum katında yemekhane ve üretim alanları, zemin katında ise üretim alanları bulunmaktadır.
- Betonarme ve kısmen çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan binada zeminler endüstriyel şap, duvarlar plastik boya, tavanlar ise alüminyum trapez sacdır.
- Bodrum ve zemin kat arasında bağlantı bulunmamaktadır.

Ek Bina

- Üretim I, Üretim II ve Üretim III binaları arasında çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan yapı zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlıdır.
- Zemin katı 450 m² ve asma katı 200 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 650 m² kullanım alanına sahiptir.
- Zeminleri şap, duvarları ve tavanı alüminyum trapez sacdır.

Üretim II Binası

- Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır.
- Yaklaşık brüt 360 m² oturma alanına ve toplam brüt 720 m² kullanım alanına sahiptir.
- Tüm bina üretim amaçlı kullanılmaktadır.
- Binanın dışında katlar arası irtibatı sağlayan bir asansör bulunmaktadır.
- Betonarme tarzda inşa edilmiş olan binanın kolonlarında ve yanındaki yapıyla olan bağlantı noktalarındaki dilatasyonlarda oluşan çatırlar dolayısıyla kolonlara güçlendirme maksadıyla çelik konstrüksiyon elemanlar uygulanmıştır.

Üretim III Binası

- Betonarme inşa tarzında, zemin ve 2 normal kat olmak üzere 3 katlıdır.
- Yaklaşık brüt 220 m² oturma alanına ve toplam brüt 660 m² kullanım alanına sahiptir.
- Zemin katı atölye, 1. normal katları depo, 2. Normal katı ise boştur.
- Binanın dışında katlar arası irtibatı sağlayan bir merdiven bulunmaktadır.



Sundurma (Depo)

- Hafif çelik yapıda Üretim II ve Üretim III binaları arkasında inşa edilmiş olan yapı tek katlıdır.
- Yaklaşık brüt 572 m² kullanım alanına sahiptir.
- Depo olarak kullanılmaktadır.

Marangozhane ve Sundurma

- Betonarme inşa tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olan marangozhane, her katı 60 m² olmak üzere toplam 120 m² kullanım alanıdır.
- Zemin katı atölye, normal katı ise depo olarak kullanılmaktadır.
- Binanın yanı ve ihata duvarı arasında inşa edilen sundurma kısmı ise yaklaşık brüt 60 m² kullanım alanlı olup bu kısımda atölye olarak kullanılmaktadır.

Üretim IV Binası

- Bodrum ve zemin katlı iki yapının birleştirilmesiyle oluşan yapının tamamı üzerim maksatlı kullanılmaktadır.
- Farklı kotlardaki iki yapının birleşmesi sonucu kat içinde oluşan yükseklik farkını aşabilmek maksadıyla normal kata liftler monte edilmiştir.
- Kısmi bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır.
- Kısmi bodrum katı 360 m² olan yapının toplam kullanım alanı 2.220 m²'dir.

Betonarme Sundurma

- Ofis binasının yanında ve Üretim IV Binasının önünde konumlu olan yapı yaklaşık brüt 216 m² büyüklüğündedir. Halihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

Ofis Binası

- Bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- 504 m² oturma alanına sahip olan yapı toplam yaklaşık brüt 2.520 m² kullanım alanına sahiptir.
- Zemin ve 1. Normal katları ofis olarak kullanılmakta olup diğer katları boş ve bakımsız durumdadır.
- Katlar arası irtibat betonarme iç merdiven ile sağlanmaktadır. Ayrıca asansör daireleri asansör boşluğu bulunmaktadır ancak makine ve kabin sökülmüştür.

Depo

- Ofis binasının önünde bodrum kat hizasında konumlu olan yapı yaklaşık brüt 119 m² kullanım alanıdır.
- Kendisi depo ve teknik hacim, üzeri ise otopark olarak kullanılmaktadır.

Güvenlik Kulübesi

- Tesis girişinde konumlu olan yapı tek katlı ve yaklaşık 35 m² kullanım alanıdır.
- Dinlenme ve karşılama bölümlerinden oluşmaktadır.



İMAR DURUMU

Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 02.07.1998 tasdik tarihli, 16.07.2002 ve 19.03.2005 plan tadilat tarihli 1/1000 ölçekli "Eyüp Uygulama İmar Planı"na göre rapora konu taşınmaz "**A Bölgesi**" olarak belirlenen saha dahilinde kalmaktadır. Ayrıca yol ve yeşil alan terkleri mevcuttur.

"A Bölgesi" olarak belirlenen alanlar için belirlenen plan notları aşağıdaki gibidir.

- Hem küçük sanayi hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı, büro ve başka nitelikte yapı yapılabilir.
- A Bölgesi'nde yer almasına izin verilecek küçük sanayi türleri çevreyi kirletici ve rahatsız edici katı sıvı gaz atıklara yol açmayan türler olacaktır. Ayrıca 208-209 kot sanayilerden makarna ve şehriye ve diğerleri ile 214-231-239-243-260-280-292-391-393-395-396-399 kot sanayiler küçük sanayi ölçeğinde üretim yapsalar dahi bu bölgede yer alamazlar.
- A Bölgesi'nde yer almasına izin verilen küçük sanayi türleri ile ilgili tesisler için
 - $TAKS_{maks}=0,50$
 - $KAKS_{maks}=1,50$
 - Maksimum kat adedi 3'tür.
- A Bölgesi'nde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları
 - Zeminde ve 5,50 m. yükseklikte $TAKS_{maks}=0,40$, normal katlarda $TAKS_{maks}=0,30$ ile 0,35, minimum parsel büyüklüğü 750 m²'dir.
 - 750 m²'den küçük parseller ihdas edilemez.
 - 750 m² ile 3.000 m² arasındaki $KAKS_{maks}=1,50$ 'dir.
 - 3.000 m²'den büyük parseller için $KAKS_{maks}=1,75$ 'dir.
 - Parsel büyüklüğü 750 m²'den küçük olan yerlerde $KAKS_{maks}=1,50$ olmak koşulu ile (T) Ticaret Fonksiyonu'na müsaade edilecektir.

İlgili memurdan alınan bilgiye göre yola ve yeşil alana olan terklerden sonra parsel iki parçaya bölünecek olup parçalar yaklaşık (A) 8.302 m² ve (B) 1.831 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olacaklardır. A Parseli üç cephesinde yola cepheli olacak ve bu yollardan biri 15 m. ve diğer ikisi 10'ar m.'lik; B Parseli ise sadece 10 m.'lik yola ve bir sınırında yeşil alana cepheli konumda olacaktır.

Plan notlarına göre emsale dahil inşaat alanları ise aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

Parsel No	Alanı (m ²)	KAKS	Emsala Dahil Kullanım Alanı (m ²)
A Parseli	8.302,00	1,75	14.528,50
B Parseli	1.831,00	1,50	2.746,50
TOPLAM			17.275,00

DOSYA İNCELEMESİ:

Taşınmazın Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- *Dosyası içerisinde herhangi bir mimari projeye rastlanmamıştır.*
- *02.01.1964 tarih ve 62/7671 kayıt nolu ve 1-1964 nolu ruhsata esas Temel Tezkeresi,*
- *14.12.1963 tarih ve 6581 ve 04.05.1965 tarih ve 2019 nolu Yapı Ruhsatlarına esas 18.05.1965 tarihli Yapı Muayene Raporu,*
- *10.06.1967 tarih ve 3422 nolu Yapı Ruhsatlarına esas 05.07.1967 tarihli Yapı Muayene Raporu,*
- *31.08.1970 tarih ve 9/377 nolu Yapı Tatil Tutanağı,*
- *70/2882 Kayıt nolu B, C, D Bloklar ilave inşaatları için verilen Temel Tezkeresi,*
- *20.11.1972 tarihli Temel Tezkeresi,*
- *3 adet yapı ruhsatına esas 11.06.1976 tarih ve 1734 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzin Belgesi*

Yukarıda sıralanan belgeler yapıların kullanım alanlarını belirlemek için yeterli olmamıştır. Bu nedenle kullanım alanı büyüklüğü, yerinde yapılan kaba ölçümlerle tespit edilmiştir. Ayrıca yapıların büyük bir kısmı için alındığı tahmin edilen Yapı Muayene ve Kullanma İzin Belgeleri ile Temel Tezkerelerinin mevcudiyeti, yapıların eski olması ve **cins tashiinin yapılmış olması** sebepleriyle yapıların mevzuata (inşa edildikleri dönemlerdeki) uygun olarak inşa edildiği kabul edilmiştir. Yanı sıra, ilgili memur da belgelerin eski olması, arşivdeki dosyalama sisteminin yeni oluşturulmuş olması ve parsele ilişkin birçok dokümanın kaybedilmiş olması gibi sebeplerle yapıların ruhsatlı kabul edileceğini beyan etmiştir.

EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Gayrimenkulün konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, mevcut yapıların eski ve ekonomik ömürlerini büyük ölçüde tamamlamış olmaları, her ne kadar kira geliri sağlansa da bazı bölümlerin kullanılamıyor olması gibi hususlar dikkate alındığında mevcut yapıların yıkılarak farklı bir fonksiyona sahip yeni bir yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir. Bu düşünceden hareketle, mevcut kullanım fonksiyonundan (Tesis) farklı olarak,

- *Residence Projesi,*
- *Ofis Binası,*
- *Şirket Merkezi,*
- *Özel Eğitim Kurumu ya da*
- *Yurt*

fonksiyonlarının uygulanması alternatifleri ortaya çıkmaktadır.

Ancak, bölgedeki mevcut doku, günümüz gayrimenkul piyasası ve inşaat firmaları ile yatırımcı tercihleri dikkate alındığında bu alternatiflerden **Residence Projesi** ya da **Ofis Binası** seçeneklerinin, daha kısa sürelerde hayata geçebileceği, pazarlama ve satış faaliyetlerinin de kısa sürelerde sonuçlanacağı sebepleriyle, öne çıktığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak taşınmazın imar durumu gereği yola ve yeşil alana yapılacak terklerden sonra iki farklı parsel bölüneceği ve oluşacak olan bu parseller üzerinde aynı ya da farklı fonksiyonlarda projeler geliştirilebileceği ve geliştirilecek proje/projelerin mevcut kullanıma oranla daha karlı/verimli olacağı açıktır. Konu taşınmazın, proje/projelerin gerçekleştirilmesi için yapılacak çalışmalara harcanacak sürede kira getirisi sağlamaya devam etmesi ihtimali de ayrıca bir avantaj olarak ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda sıralanan ve konu gayrimenkul üzerinde geliştirilebilecek olan projelerin finansal büyüklükleri, tasarım ya da inşa tarihindeki ekonomik koşulların yanı sıra düşünülen konsept ya da uygulama projelerinin ortaya konulmasını takiben hesaplanabilir hale gelecektir.

DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Güçlü ulaşım imkanları,
- E-5 Karayolu ve TEM Otoyoluna yakınlığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Mevcut imar durumu,
- Proje geliştirmeye müsait parsel büyüklüğü,
- Çevresindeki ticari ve sınai ağırlıklı yapılaşma,
- Bölgede emsal büyüklük ve imar durumuna sahip arsaların azlığı.

Olumsuz etkenler:

- Mevcut binaların eski ve ekonomik ömürlerinin sonuna yaklaşmış olmaları,
- Binaların mevcut kullanım fonksiyonuna devam edebilmeleri için ciddi tadilat, bakım ve onarım gereksinimlerinin bulunması,
- Tesisin sadece sanayi amaçlı kullanılmaya müsait olması.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- B. İkame Maliyet Yöntemi
- C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmakta ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Ancak konu tesisin yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek tesis bulunamadığından bu yöntemin sağlıklı olarak kullanılması mümkün olmamıştır.

B. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler³ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

a) Arsa Değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazla aynı bölgede yer alan, 4.100 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" (KAKS=2,07) imarlı, parsel 6.500.000,-EURO (~ 1.585,-EURO/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 532 1600540)
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan, 5.742 m² yüzölçümlü, Ticaret+Konut İmarlı parsel 13.000.000,-TL (~ 2.265,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 212 4773670)
- Taşınmazla aynı bölgede iç kesimlerde yer alan, 580 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" (TAKS_{maks}=0,30; KAKS= 1,50) imarlı parsel 2.000.000,-TL (~ 3.450,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 533 692 02 92)
- Taşınmazla aynı bölgede ve Rami Kışla Caddesi üzerinde konumlu olan, 1.200 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki 1.000 m² kullanım alanlı asma katlı imalathane 4.500.000,-TL (~ 4.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 532 5263862)

³ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle rapora konu parselin konumu, üzerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti, mevcut imar durumu, yola ve yeşil alana olara terkleri ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alınarak **m² birim değeri için 1.825,-TL** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri,

$13.503,50 \text{ m}^2 \times 1.825,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{24.640.000,-\text{TL}}$ olarak belirlenmiştir.

b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m²** birim bedelleri (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bina Adı	İnşa Tarzı	Kat Adedi	Oturum Alanı (m ²)	Toplam Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
İdari Bina	B.A.K.	3	761	1.902	170	325.000
Üretim I	B.A.K.	2	2.750	4.000	110	440.000
Ek Bina	Çelik Konstrüksiyon	2	450	650	206	135.000
Üretim II	B.A.K.	2	360	720	110	80.000
Üretim III	B.A.K.	3	220	660	110	75.000
Sundurma (Depo)	Çelik Konstrüksiyon	1	572	572	70	40.000
Marangozhane	B.A.K.	2	60	120	110	13.000
Marangozhane (sun.)	Çelik Konstrüksiyon	1	60	60	66	4.000
Üretim IV	B.A.K.	2	1.860	2.220	110	245.000
Betonarme Sundurma	B.A.K.	1	216	216	110	25.000
Ofis Binası	B.A.K.	5	504	2.520	154	390.000
Güvenlik Kulübesi	B.A.K.	1	35	35	202	7.000
Depo	B.A.K.	1	119	119	94	11.000
TOPLAM			7.967	13.794	TOPLAM	1.790.000

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Arsa Değeri	24.640.000
İnşai Yatırımın Değeri	1.790.000
TOPLAM	26.430.000

C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanır.

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer kullanım fonksiyonuna sahip iş yerlerinin m² birim kira değerlerinin 4 ilâ 10,-TL aralığında olduğu belirlenmiştir.

Tesisin günümüz ekonomik koşulları ve mevcut kullanım fonksiyonu itibarıyla oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise %4 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu tesisin mevcut kullanım fonksiyonu, halihazır durumu ve özellikle Alarko GYO yetkilileri ile yapılan görüşmeye istinaden tüm bakım, onarım ve tadilat işlerinin kiracıya bırakılmış olması da dikkate alınarak aylık m² birim kira değeri için 3,3 TL kıymet takdir edilmiş ve aylık kira bedeli ve satış değeri aşağıda hesaplanmıştır.

Tesis Yapılarının Toplam Alanı	=	13.794 m ² (A)
Aylık m ² Birim Kira Değeri	=	3,3 TL/m ² (B)
Aylık Kira Değeri (A x B)	=	45.520,-TL (C)
Yıllık Kira Değeri (C x 12)	=	546.240,-TL (D)
Kapitalizasyon Oranı	=	0,04 (E)
Taşınmazın Değeri (D ÷ E)	≅	13.655.000,-TL

Not: Yukarıda hesaplanan kira bedeli tesisin kapalı kullanım alanının tamamı için belirlenmiş olup halihazırda kiracı kullanımında olan 11.368 m²'lik kısmın aylık kira bedeli yaklaşık 37.515,-TL mertebesindedir.

Sonuç:

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler arasında %50 mertebesinde bir fark bulunmaktadır. **Ancak gelir yöntemiyle hesaplanan bedel, binaların halihazır durumu ve mevcut kullanım fonksiyonu itibarıyla belirlenmiş olup imar durumunun sağladığı faydaları ihtiva etmemesi sebebiyle nihai değer olarak taşınmazın "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değerinin alınması uygun görülmüştür.**

UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu taşınmaz, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince bina olarak GYO portföyünde yer alabilir niteliktedir.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, yola ve yeşil alana yapılacak terklerin mevcudiyetine, tesis bünyesindeki yapıların kullanım alanı büyüklüklerine, inşai ve fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

A. Toplam piyasa değeri için,

26.430.000,-TL (Yirmialtı milyondört yüz otuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(26.430.000,-TL ÷ 2,443 TL/Euro (*) \cong **10.820.000,-Euro**)

(26.430.000,-TL ÷ 1,878 TL/USD (*) \cong **14.075.000,-USD**)

B. Aylık kira değeri için ise,

45.520,-TL (Kırkbeşbinbeşyüzyirmi Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(45.520,-TL ÷ 2,443 TL/Euro (*) \cong **18.630,-Euro**)

(45.520,-TL ÷ 1,878 TL/USD (*) \cong **24.240,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,443 TL ; 1,-USD = 1,878 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 31.187.400,-TL'dir.

İşbu rapor, **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Aralık 2011

(Ekspertiz tarihi: 29 Kasım 2011)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Uygar TOST
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

Eki:

- Konum krokileri ve uydu fotoğrafları
- Tapu sureti
- Kadastral pafta örneği
- İmar planı örneği ve plan notları
- Temel Tezkeresi ve Yapı Muayene Raporu (7 adet)
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kontrol Eden
Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)





Konum krokileri



Uydu fotoğrafları

Teziz

İli	İstanbul						FOTOĞRAF			
İlçesi	Eyüp									
Bucacı										
Mahallesi	Topçular ✓									
Köyü										
Sokağı	Tikveçli ✓									
Mevkii										
Türkiye Cumhuriyeti			TAPU SENEDİ							
Verginin		G. Safi İndir.	Vergi Kıymeti	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüz Ölçümü		
Genel No.	Özel No. Eski Yeni							Ha.	M ²	Dm ²
					72	247	56	1	3503	50
GAYRİMENKULÜN	Vasfı	Bahçeli Kargir Fabrika ve Mühtemilat Binaları ✓								
	Sınırı	Planı gibi								
	İktisabı	28/12/963 tarih ve 5019 yevmiye numarasıyla taşih suretiyle								
	Sahibi	Alarko Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ✓								
GELDİSİ		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ			
Cilt No.		5019	6	553		28/12/963	Kaydiyesi olan		Cilt	
Sayfa No.		Bir defaya mahsus suretiyle verildi.					2,50 kurus	Sayfa		
Sıra No.		E. Saydag				Birden	7/3/969 tarih	No.		
Tarihi		12234				7337	ve 446842/	Sıra		
							226 sayılı	No.		
							makbuzla yatırıldı			
								Tarihi		
NOT: Mülkiyetin gayri aynı haklar ile temier için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir.										

8122-06

Eski surettir

PLAN ORNEGI

MAVL	KADASTRO VEYA TAPULAMA				Yüzölçümü		
	Görün yerlerde				Görünmeyen yerlerde		
	Toprak Alanı M ²	Yol Alanı M ²	Su Alanı M ²	Diğer Alanı M ²	İkmal Alanı M ²	Diğer Alanı M ²	Toplam Alanı M ²
553	72	247	52			1 3503 50	



Planın kopya edilmiştir.

10/10/2010
Tan Menüsü
Mehin Nisan
10/10/2010
Kadastro Müdürü / Kadastro Şefi
2010/10/10/2010





02.07.1998 EYÜP UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI
16.07.2003 EYÜP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU TADİLATI (genel plan notu revizyonu)
19.03.2005 EYÜP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU TADİLATI (plan notu ilavesi)

(A) BÖLGESİ

(A) bölgesi içinde hem küçük sanayi ve hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı büro ve başka nitelikte yapı yapılabilir

(A) bölgesinde yer almasına izin verilecek küçük sanayi türleri çevreyi kirletici ve rahatsız edici kanı sıvı gaz atıklara yol açmayan türler olacaktır. Ayrıca 208-209 kot sanayilerden makarna şehriye ve diğerleri ile 214-231-239-243-260-280-292-391-393-395-396-399 kot nolu sanayiler küçük sanayi ölçeğinde üretim yapsalar dahi bu bölgede yer almazlar.

(A) Bölgesinde yer almasına izin verilen küçük sanayi türleri ile ilgili tesisler için uygulanacak imar koşulları MAX. TAKS= 0.50 MAKS. KAKS= 1.50 ve MAX kat 3'tür

(A) Bölgesinde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları MAX TAKS 0.40 (zeminde ve H=5.50metre yük. TAKS (normal katlarda) 0.30 ile 0.35 ,min parsel büyüklüğü 750 m2'dir.750 m2 'den küçük parsel ihdas edilemez.750 m2 ile 3000 m2 arasındaki parsellerde max. KAKS=1.50 dur.3000 metreden büyük parseller için max. KAKS =1.75 dir.Parsel büyüklüğü 750 metreden küçük olan yerlerde max. KAKS 1.5 olmak koşulu ile (T) ticaret fonksiyonu verilecektir.

(B) BÖLGESİ

(B) Bölgesinde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları MAX TAKS 0.40 (zeminde ve H= 5.50m yüksekliğinde) TAKS(normal katlarda)0.30 ile 0.35 min. parsel büyüklüğü 750 m2 'dir.

750 metreden küçük parsel ihdas edilemez.750 m2 ile 3000 m2 arasındaki parsellerde KAKS=1.5 dur.

3000 metreden büyük parseller için max. KAKS =1.75 dir. Parsel büyüklüğü 750 metreden küçük olan yerlerde max. KAKS =1.5 olmak koşulu ile (T) ticaret fonksiyonu verilecektir.Dondurulmuş Sanayi olarak gös.al.aynen kullanılacak/mevcut yapılara ticari depolama fonksiyonu getirilmedikçe ve tevsiye kat ilavesine izin verilmez.

(A)VE (B) BÖLGELERİYLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

-Çikmolar emsalle dahilidir -İmar koşulu olarak saptanmış min parsel büyüklüklerine göre ifraz yapılamaz

-Bir parsel birden fazla bina yapılabilir -Bodrum katlar parselin tamamında otopark olarak kullanılmak kaydıyla emsalle dahil edilmeyecektir -(A)ve (B) bölgeleri içinde uygulanmak üzere getirilmiş olan yukarıdaki imar koşulları yalnız bu bölgeler için geçerli olup diğer ticaret ve iş alanlarında kullanılmaz. Her 100 metrekil brüt inşaat alanı için 2 araçlık otopark alanı ayrılmaktadır.

GENEL HÜKÜMLER

-Planda işaretlenen korunması gerekli yapılar için; tadilat tamirat yenileri gibi müdahaleyi gerektiren durumlarda İstanbul I numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma görüşü alınacaktır -Plan bütününde tescilli yapı ve eserler mutlak korunacaktır.

-Yaya yolları özellikle eski yerleşim dokusu niteliklerinin gözetilme kadar korunmuş olduğu sokakların kaplamaları korunacak yahut taş kaplama olarak yenilenecektir -Planlama alanı içerisinde; bahçe duvarları, kuyu, çeşme, hazire, ağaç gibi elemanlarda aynen korunacak gerekirse uygun biçimde onarılacaktır-Tescilli parsellere komşu olan parsellerde yapılacak her türlü müdahalede İSTANBUL I numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu görüşü alınacaktır.

-Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının herhangi bir şekilde yok olmaları halinde tescilli parselde yapılacak uygulama için İSTANBUL I numaralı koruma görüşü alınacaktır -Yeşil alan, eğitim alanları ,sosyal alanlar ve diğer kamuya ait alanlar terk edilmeden uygulama yapılamaz

Kot İstanbul İmar Yönetmeliğine tabiidir. Eğimli arazide birden fazla bodrum katı iskan edilemez-Çatı arası katı yapılamaz.

-Bütün parsellerde 19 11 1985 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğinin 14.01 maddesi uygulanır. Uygulama yapılacak parsellerde mevcut ağaç varsa revizyonu yapılır ve konulabilir ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür.

-Taks Kaks ve emsalle tabii yerlerde yönetmelik bina cephe ve derinlik şartı aranmaz.

-Yapı adası ortasında kalan baltı ifraz parseller yapılacak ada etadına göre bitişigindeki parselde tevhit edilecektir. Ancak bitişigindeki parsellerde yapılanma ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ise bu durumda yapılanma ayrı nizam ön,yan ve arka bahçe mesafeleri 3,00 metre H= 6.50 metre olacaktır.Bu parsellerde min. 4.00 metre cephe genişliğinin sağlanması amacıyla bahçe mesafeleri 200 metreye indirilebilir.

-Eğitim yönetim ve sosyal hizmet binalarında avan proje uygulanacaktır.

-Yeni ifraz tekliflerinde İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları uygulanacaktır.-Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir-Rami-Topçular küçük sanayi ve ticaret bölgesinde hiç bir gruptan büyük sanayi ve depolama tesisi kurulamaz.Bu bölgedeki mevcut büyük sanayi ve depolama tesisleriyle ilgili alanlar doldurulacak ve yeni tevsi izni verilmeyecektir.-Havai yüksek gelirim hatları altında TLK yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.-Tevhit işleminden dolayı kat kazanılamaz.-Emsaller net alan üzerinden hesaplanacaktır.

-Plan tasdik sınırları içerisinde, plan üzerinde tevhit olsa dahi 16/07/2003 tasdik tarihli plan notları koşullarına göre parsel büyüklükleri dikkate alınarak uygulama yapılabilir.(19/03/2005 L'li)

KONUT ALANLARI

Bitişik ve blok nizamına tabii yerlerde ön bahçe mesafesi 0.00 m.dir. Ayrı nizamına tabii yerlerde ön bahçe mesafesi 5.00 ,dir

Bina cepheleri

Cephe genişliği 10.00m. ye kadar olan parselde yan bahçe mesafesi 0.00 m dir (bitişik nizam)

Cephe genişliği 10.00 m dahil 15.00m ye kadar (15.00m dahil) olan parsellerde bir taraftan 3.00m. yan bahçe mesafesi bırakılır (ikiz blok başı)

Cephe genişliği 15.00 m.den geniş olan parsellerde iki taraftan 3.00 er metre yan bahçe mesafesi bırakılır (ayrık nizam)

Mevcut teşekkülden dolayı ayrı blok nizamına tabii parsellerde min bina cephesi 6.00 m. Dir yan bahçe mesafeleri 6.00m cepheyi sağlayacak şekilde min 2.00 m ye kadar azaltılabilir.-Konut alanlarında tenis çayı yapılamaz. Çatı meyilli %33 'ü geçemez.

Blok nizamında ara parsellerde bina cephesi min4.00 m dir

Mevcut teşekkül veya parselasyon nedeni ile blok başı veya (ikiz blok) yapmak zorunda olan parsellerde bina cephesi 4.00 m. ye yan bahçe mesafesi 2.00 m ye kadar azaltılabilir.

BİNA DERİNLİKLERİ

Arka bahçe mesafesi h/2 dir.Bina derinliğinin 9.00 m den az kalması halinde arka bahçe herhangi bir noktada 1.00 m den az kalmamak şartı ile 9.00 m ye kadar azalır.-Blok nizam yapılamadıkça blok arka çizginin %70 teşekkül etmiş olduğu yapı dizilerinde aradaki yapılarda mevcut teşekküle uyular.Maksimum bina derinliği 20.00 m dir .Parsel derinliği 7.00 m ve daha az olan parsellerde komşu parsellerdeki mevcut arka bahçe teşekkülüne göre parsel derinliğince bina izni verilir.İmar planında tasdikinde evvel ruhsatlı yapılmış ve 2981/3290 sayılı yasalara göre ruhsat ve iskan almış yapılarda yapılacak ilave katlar imar istikametine ve komşu parselde tecavüzülünmeme koşuluyla planın ön gördüğü irtifaya kadar mevcut bina ölçülerine göre yapılabilir

CALIŞMA ALANLARI

T ile işaretli ticaret alanlarında üst katlar ticaret amaçlı kullanılacaktır. max bina derinliği 30.00 m dir. Arka bahçe mesafeleri h/2 ,ön bahçe mesafeleri 0 olup, İstanbul İmar Yönetmeliğinin 70maddesinin 3 nolu bölümüne tabiidir. Zemin katlar parsel tamamında kullanılmaz.-16.01.1963 tasdik tarihli Marangozlar Sitesi Mevzii İmar Planında blok çizili alanlarda sergi satış depolama el sanatları ağaç işleri imalat mobilya döşemeciliği yapılır.

-Akaryakıt İstasyonlarında yapılanma H=6.50 metre olup teknik yakama yağlama bölümü irtifası benzin istasyonu ile ilgili avan projeye göre tespit edilir.-T1 ile işaretli alanlarda üst katlar ticaret veya konut amaçlı kullanılabilir.Zemin katlardaki yapı sahası üst katlarda yakma hariç konut taban alanı kadardır. Ön arka ve yan bahçe mesafeleri o bölgede verilenler gibidir.Diğer bususlarda konut sahalarında gösterilen hükümler uygulanacaktır.

-Plan bütününde talep edilen tevhit işlemlerinde Planlama Müdürlüğü'nün görüşü ve başkanlık oluru alınmadan uygulama yapılamaz.

EYÜP BÖLGESİ JELOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU PLAN NOTLARI

1-31.01.2001 tarihli Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik Etüd raporunda planlama alanı

1.1-Yerleşime uygun alanlar

1.2-Önemli alanlar

a)Ö.A.1 Bölgesi b)Ö.A.2 Bölgesi c)Ö.A.3 Bölgesi d)Ö.A.4 Bölgesi e)Ö.A.5 Bölgesi f)Ö.A.6 Bölgesi

1.3-Uygun Olmayan Alanlar

a)U.O.1 Bölgesi b)U.O.2 Bölgesi c)U.O.3 Bölgesi

olarak sınıflandırılmış olup; raporun ilgili bulunduğu alana ait yerleşime uygunluk değerlendirilmesi ve sonuç bölümündeki hususlar imar durumu eki olarak verilecek ve parsel bazında hazırlanacak olan jeolojik ve jeoteknik raporda dikkate alınacaktır.

2-Yerleşime uygun alanlarda yönetmeliğin öngördüğü şekilde iki katı geçen yapılarda parsel veya ada bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.

3-Ö.A.1-Ö.A.2-Ö.A.4 ve Ö.A.5 bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.

4-Ö.A.3 ve Ö.A.6 bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında sondajlı ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacak ve bu raporlar Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.

5-Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliklerde belirtilen ve yapı önlem katsayısı 1 den büyük olan yapılar için hazırlanacak raporlar Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.



T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
Şube Müdürlüğü
Fen Kurul Şefliği
Kayıt No. : 70/2682
Ruhsat No. :

TEMEL TEZKERESİ

Tapu Sicil Müdürlüğünün 28/12/1995 tarih ve 5019 yevmiye sayılı belgesinde
Şube İsmi, nahiyesinin Topcular mahallesiinde Tıkveçli
sokağında, kadastronun 247 ada, 56 parsel, kapı sayılı yer sahibi olduğu
anlaşılan alarka İsmiyi A.Ş. tarafından Müh. Min Hacı İsmail meş'uliyeti
altında inşa edilecek olan 855 m² sahasında 2 katlı 100 barı olan (645)
lıra (- 25 -) kurusu / 11 / 1990 tarih ve 525154 sayılı makbuzata teslimi vevus
ettirilmiş olduğundan Belediye Başkanlığının 16/6/1911 tarih ve 181 sayılı 4 / 5 / 1903 tarih
ve 1800/4535 sayılı yayınlama göre, bülâhare kontrol edilerek esas ruhsat tezkeresi veril-
mek üzere, inşaatın temel duvarları, toprak tabii sınırlama çıkmasına kadar müteber olmak
üzere işbu temel tezkeresi verilmiştir.

Not. Meskür yerde B.C.B. blok ilave inşaatlar
B.A. Karkas çelik konstruksiyon

196

Ruhsat Me.
E. Acoder

Kısm Müh.
Mehmet Ayarolu

Fen Kurul Şefi

Bl. Şb. Md.

D İ K K A T :

- A - 2290 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin son fıkrasına göre inşaatla başlamadan
önce gün evvel Fen Kuruluna haber verilmesi mecburidir.
- B - Temel üstü ruhsat alınmadan evvel Tapu idaresinde inşaat yapılacak arsanın
hüdutlarını ölçülerek gösterici bir haritanın temini mecburidir.
- C - İmar durumuna göre bina yüzü hübbassa yol yol istikametinde tahli olan inşaat
işleri, İmar Müdürlüğünden revizyon yapılması istenmektedir. Aksi halde projenin yanlış
tabiiyeden doğacak her türlü fennî ve hukukî meş'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul
Fen idaresine vacidir.
- D - Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmedikçe temel üstü ruhsatı
verilmeyecektir.
- E - Bu tezkeresi ile temel üstü inşaatına kat'iyen devam edilmez.
- F - İnşaatın hâlinde 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 11 inci maddesi
ve Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gerek olan rapor
için inşaatın müteberatlar, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.
- G - İnşaat kontrol işlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, ruhsat tezkeresi
ile birlikte, yapı yetkili bulundurulması mecburidir.



Yapı Muayene Raporu
Yapı muayenesi adı altında yapı, yapı
fabrika inşaatı.

Yapı Muayene Raporu

P. Çeliker
18.5.65

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Rapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Topkapı mah.	72	247	56	-	2497	14.12.1963	6501
					İmar 04.10.0000		
					3.12.1963 7.11		
					temelini,		
					0019	4.5.1965	8019

Yukarıda açık adresli yapı muayenesi yapılmış ve muayene sonucu aşağıdaki gibidir. Yapı muayenesi yapılmış ve muayene sonucu aşağıdaki gibidir. Yapı muayenesi yapılmış ve muayene sonucu aşağıdaki gibidir.

Y. Mühendis

21.12.65
Erol Çabırcan

Doktor

Hayriye Talimhan

Y. Mimar

Şehit Savaşçı

Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresli ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetince yapılmış muayene raporunda ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Belediye Şube Müdürlüğüne de bir mahzur yok ise kullanma izni verilmesini rica ederim.

17.5.
2424-U
18-5-965
2
18.5.65
İmar Mühürü
İmar Mühürü



BELEDİYESİ

Şube Müdürlüğü
Kuruluş Şefliği

No. : 70/ 2682

Resmî No. : 1. 3. 31. 2011. 277

TEMEL TEZKERESİ

Tapu Sicil Muhafızlığının 28 12 1965 tarih ve 5019 yevmiye sayılı belgesinden
Ezup Rami nahiyesinin Topcular mahallesinin Tikveçli
sokağında, kadastronun 247 ada, 56 parsel, kapı sayısı yer sahibi olduğu
anlaşılan Alarko Saniyi A.Ş. tarafından Y. Müh. Nis Hacı Koçel mes'uliyeti
altında inşa edilecek olan 855 M² sahasında 2 katlı inş. harcı olan (645)
lira (25) kurus⁴ / 11 / 1970 tarih ve 529164 sayılı makbuzla teslimi vevne
ettirilmiş olduğundan Belediye Başkanlığının 16/6/1941 tarih ve 181 sayılı 4 / 5 / 1963 tarih
ve 1303/4335 sayılı yayınlara göre, bñihare kontrol edilerek esas ruhsat tezkeresi veril-
mek üzere, inşaatın temel duvarları, toprak tabii zeminine çıkıncaya kadar muteber olmak
üzere işbu temel tezkeresi verilmiştir.
Not. Meskür yerde B.C.B. blok ilave inşaatlar 196
B.A. Karkas çelik konstruksiyon

Ruhsat Me.

M. Acadar

Kısım Müh.

Eneng Afaroğlu

Fen Kurulu Şefi

Bl. Şb. Md.

D İ K K A T :

- A - 2290 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin son fıkrasına göre inşaatı başlanmadan üç gün evvel Fen Kuruluna haber verilmesi mecburidir.
- B - Temel üstü ruhsatı almadan evvel Tapu idaresinden inşaat yapılacak arsanın hudutlarını röperli olarak gösterir bir haritanın temini icabeder.
- C - İmar durumuna göre bina yürü bilhassa yeşil yol istikametine tabii olan inşaat için, İmar Müdürlüğünden revizyon yapılması istenecektir. Aksi halde projenin yanlış tatbikından doğacak her türlü fennî ve hukukî mes'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul Fen adamına vacidir.
- D - Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmedikçe temel üstü ruhsatı verilmeyecektir.
- E - Bu tezkere ile temel üstü inşaatına kat'iyen devam edilmez.
- F - İnşaatın bitiminde 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 11 inci maddesi ve Umumî Hijyetsahha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gerek olan rapor için kebeden müracaatlar, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.
- G - İnşaat kontrol fişlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, ruhsat tezkeresi ile birlikte, yapı yerinde bulundurulması mecburidir.



STATE OF MICHIGAN

Department of State

1774

Michigan State
Department of State
Lansing, Michigan
April 17, 1914

STATE OF MICHIGAN

Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	June	July	Aug	Sept	Oct	Nov	Dec
1913	11	109	16		295	10,458	1587	1571	1571	1571	1571	1571
1914												

[Handwritten signatures and initials]

RECEIVED BY THE SECRETARY OF STATE

This certificate is issued to certify that the above named person is a citizen of the State of Michigan and is qualified to hold office in the State of Michigan.

[Handwritten signatures and dates]

T. C.
M. C. BELEDİYESİ
Şube Müdürlüğü
Kuruluş Sefliği
Ruhsat No: 52/7671
İnşaat No: 1
I-1964

TEMEL TEZKERESİ

Tapu Sicil Muhafızlığının 10/4/1963 tarih ve 549/553 yerliye sayılı belgesinden
Fahri Demin Nahiyesinin Topcular Mahallesinin Tikvaçlı
sınığında, kadastronun 247 Ada 56 Parsel - Kapı sayılı yer sahibi olduğu
alanın Alarke Kollektif Şti. tarafından Hüseyin Celisux mes'uliyeti
altında inşa edilecek olan 5585.00 m² sahasında Bir katlı inşaat harcı olan (839.33Y)
7601
İnşaat (-50-) kurusu 2 / I / 1964 tarih ve 91481 sayılı makbuzla teslimi ve
ettirilmiş olduğundan Belediye Başkanlığının 18/8/1941 tarih ve 181 sayılı 4/5/1953 tarih
ve 1303-4335 sayılı yayınlarına göre, bilhazre kontrol edilecek esas ruhsat tezkeresi veril-
mek üzere, inşaatın temel duvarları, toprak tabii zeminine çıkıncaya kadar muteber olmak
üzere işbu temel tezkeresi verilmiştir.

2 / I / 1964

Ruhsat Me.

Kısmi Msh.

Fen Kurulu Sefli

Bl. Ş. M. V. I.

Fahri Demin. Akın Ergökçen.

DİKKAT

- A - 2290 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin
3ü gün evvel Fen Kuruluna haber verilmesi mecbur
B - Temel üstü ruhsatı almadan evvel Tapu müdürlüğünden inşaat yapılacak arsano
hudutlarını röperli olarak gösterir bir haritamın temini icabeder.
C - İmar durumuna göre buna yüzü bilhassa yeni yol istikametine tabi olan inşaat
için, İmar Müdürlüğünden revizyon yapılması istenecektir. Aksi halde projenin yanlış
tatbikinden doğacak her türlü fennî ve hukukî mes'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul
Fen adamına râcidir.
D - Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmedikçe temel üstü ruhsatı
verilmeyecektir.
E - Bu tezkeresi ile temel üstü inşaatına kal'iyen devam edilmez.
F - İnşaatın bitiminde 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 11 inci maddesi
ve Umumi Hifzussihha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gerek olan rapor
için icabeden müracaatlar, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.
G - İnşaat kontrol fişlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, Ruhsat tezkeresi
ile birlikte, yapı yerinde bulundurulması mecburidir.



109.8.



LOTUS

2011/3513

Ekim. 1972

EL TEZKERESİ

20 / 5 / 1976 tarih ve 1890 yevmiye sayılı belgesinden
maballesinin Topcular maballesinin Tikveçli
247 ada, 56 parsel, kısıp sayılı yer sahibi olduğu
tarafından Y. Müh. O. Maci Koçel mes'uliyeti
2444 M² sahasında 1.3.3 katlı inşaat harcı olan (6471)
20 / 11 / 1972 tarih ve 3894 sayılı makbuzla teslimi vezne
Belediye Başkanlığına 16.6.1911 tarih ve 181 sayılı 4 / 5 / 1953 tarih
yayılarına göre, bilâhare kontrol edilerek esas ruhsat tezkeresi veril-
mesi temin davaları, toprak tabii zemline çıkıncıya kadar müteber olmak
tezkeresi verilmiştir.
inşaat vergisi gider vergi dairesinin 23 / 11 / 1972
ve 15941 sayılı yasalarına göre inşaat vergisine tabi olmadığı bildiril-

Me.

Kısıp Müh.
Y. Müh. O. Maci Koçel

Fen Kurulu Sefi
Özmen Yılmaz

Bl. Şb. Md.
Neodot Çayhan

SİKKAT:

- 2290 sayılı Kanununun 14 üncü maddesine son fıkrasına göre inşaatı başlanmadan önce evvel Fen Kuruluna haber verilmesi mecburidir.
- Temel üstü ruhsatı alınmadan evvel Tapu idaresinden inşaat yapılacak arsanın sınırlarını röperli olarak gösterir bir haritanın temini kâbodur.
- İmar durumuna göre bina yüzü bilhassa yeni yol istikametine tabi olan inşaat için İmar Müdürlüğünden revizyon yapılması istenecektir. Aksi halde projenin yanlışlığından doğacak her türlü fennî ve hukukî mes'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul Fen adamına rakidir.
- Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmedikçe temel üstü ruhsatı verilmeyecektir.
- Bu tezkere ile temel üstü inşaatına kat'iyen devam edilmez.
- Inşaatın bitiminde 2190 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 11 inci maddesi ve Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gerek olan rapor için kâbodur müracaatlar, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.
- Inşaat kontrol işlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, ruhsat tezkeresi ile birlikte, yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Hissodan yaktı
th

31





Tesisin Görünümü

İdari Bina:







Üretim Yapıları ve Bölümleri











Tesisten görünüřler







ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **14 Nisan 2003 / 400114**
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Uygur TOST
Doğum Yeri ve Tarihi : Kocaeli, 02.01.1979
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **01 Nisan 2011 / 401681**
Mesleği : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Yıldız Teknik Üniversitesi / 2002

Mesleki Tecrübe

Eskidji Gayrimenkul – İstanbul; : Mart 2004 – Ekim 2004
Gayrimenkul Danışmanı
Colliers International- İstanbul; : Ocak 2005 - Mayıs 2005
Yatırım Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : Mayıs 2005 - ...
Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401681

GAYRİMENKUL 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

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



LOTUS

2011/3513