



**İŞ GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Üsküdar Arsa\_Üsküdar / İSTANBUL  
2017/İŞGYO/004

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden</b>      | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.           |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>     | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | : 23 Ekim 2017 tarih ve 004 kayıt no'lu           |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | : 19 Aralık 2017                                  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | : 25 Aralık 2017                                  |
| <b>Raporlama Süresi</b>            | : 4 iş günü                                       |
| <b>Rapor No</b>                    | : 2017/İŞGYO/004                                  |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | : Hisseli mülkiyet                                |
| <b>Raporun Türü</b>                | : Pazar değeri tespiti                            |

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>           | : Burhaniye Mahallesi,<br>Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu,<br>221 pafta, 725 ada, 18 no'lu parsel,<br>Üsküdar/İSTANBUL                       |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>           | : İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 212<br>pafta, 725 ada, 32.081 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 18 no'lu<br>parsel                 |
| <b>Sahibi</b>                         | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)<br>Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim<br>Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2) |
| <b>Mevcut Kullanım</b>                | : Parsel üzerinde İETT otobüs durağı ve açık oto<br>pazarı bulunmaktadır.   |
| <b>Tapu İncelemesi</b>                | : Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur.<br>(Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)  |
| <b>İmar Durumu</b>                    | : Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri   |
| <b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b> | : Terklerinin yapılarak; üzerinde konut sitesi projesi<br>geliştirilmesi  |

### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

| Kullanılan Yöntemler       | Taşınmazın İş GYO A.Ş.'nin<br>Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri |
|----------------------------|---|
| Pazar Yaklaşımı            | 43.310.000,-TL  |
| Maliyet Yaklaşımı          | ---   |
| Gelir Yaklaşımı            | ---   |
| <b>Nihai Değer Takdiri</b> | <b>43.310.000,-TL</b>   |

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> | Alican KOÇALİ (SPK Lisans Belge No: 401880)  |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> | Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814) |

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 1. BÖLÜM  | RAPOR BİLGİLERİ .....  | 3  |
| 2. BÖLÜM  | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....   | 4  |
| 2.1.      | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....  | 4  |
| 2.2.      | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....   | 4  |
| 3. BÖLÜM  | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....   | 5  |
| 3.1.      | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....  | 5  |
| 3.2.      | UYGUNLUK BEYANI .....  | 5  |
| 4. BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....                                       | 6  |
| 4.1.      | MÜLKİYET DURUMU .....  | 6  |
| 4.2.      | TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....  | 6  |
| 4.2.1.    | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....   | 6  |
| 4.2.2.    | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                     | 6  |
| 4.3.      | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 7  |
| 4.3.1.    | İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....  | 7  |
| 4.3.2.    | ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....   | 11 |
| 4.3.3.    | İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                        | 11 |
| 4.4.      | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....                             | 11 |
| 4.4.1.    | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....   | 11 |
| 4.4.2.    | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....   | 11 |
| 4.5.      | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER ..... | 11 |
| 5. BÖLÜM  | GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....   | 12 |
| 5.1.      | KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....  | 12 |
| 5.2.      | PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....  | 13 |
| 5.3.      | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 13 |
| 6. BÖLÜM  | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....  | 13 |
| 6.1.      | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....   | 13 |
| 6.2.      | BÖLGE ANALİZİ .....  | 17 |
| 6.3.      | PİYASA BİLGİLERİ.....  | 18 |
| 6.4.      | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....   | 19 |
| 7. BÖLÜM  | DEĞERLEME SÜRECİ.....  | 19 |
| 7.1.      | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....   | 19 |
| 7.2.      | DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....   | 22 |
| 8. BÖLÜM  | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....   | 23 |
| 8.1.      | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....  | 23 |
| 9. BÖLÜM  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....   | 23 |
| 9.1.      | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....  | 23 |
| 10. BÖLÜM | SONUÇ .....  | 24 |

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Burhaniye Mahallesi,  
Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu,  
221 pafta, 725 ada, 18 no'lu parsel,  
Üsküdar/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 23 Ekim 2017 tarih ve 004 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 19 Aralık 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 25 Aralık 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/İŞGYO/004
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın İş GYO A.Ş.'nin hissesine düşen pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Alican KOÇALİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>    | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>    | : Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11,<br>Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>         | : +90 (212) 216 18 88  |
| <b>FAKS NO</b>            | : +90 (212) 216 19 99  |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>     | : 13 Ağustos 2014  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>  | : 350.000,-TL  |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>   | : 934372   |
| <b>SPK LİSANS TARİHİ</b>  | : Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.  |
| <b>BDDK LİSANS TARİHİ</b> | : Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>    | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir. |

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>        | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>        | : Levent Mahallesi, Meltem Sokak,<br>İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11,<br>Beşiktaş/İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>             | : +90 (850) 724 23 50  |
| <b>FAKS NO</b>                | : +90 (212) 325 23 80  |
| <b>TESCİL TARİHİ</b>          | : 06 Ağustos 1999  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>      | : 913.750.000,-TL  |
| <b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b> | : 2.000.000.000,-TL  |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>       | : 402908   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>        | : Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında iştirak etmektedir. |

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazın İş GYO A.Ş.'nin hissesine düşen pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri:** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>SAHİBİ</b>      | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/2)<br>Tecim Yapı Elemanları İnş. Ser. ve Yön. Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti.....(1/2) |
| <b>İLİ</b>         | : İstanbul   |
| <b>İLÇESİ</b>      | : Üsküdar  |
| <b>MAHALLESİ</b>   | : Burhaniye  |
| <b>MEVKİİ</b>      | : Tunuslu Mahmut Paşa  |
| <b>PAFTA NO</b>    | : 212  |
| <b>ADA NO</b>      | : 725  |
| <b>PARSEL NO</b>   | : 18   |
| <b>NİTELİĞİ</b>    | : Tarla  |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>   | : 32.081 m <sup>2</sup>  |
| <b>ARSA PAYI</b>   | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/2)<br>Tecim Yapı Elemanları İnş. Ser. ve Yön. Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti.....(1/2) |
| <b>YEVMIYE NO</b>  | : 2712   |
| <b>CİLT NO</b>     | : 2  |
| <b>SAYFA NO</b>    | : 137  |
| <b>TAPU TARİHİ</b> | : 22.03.2006   |

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Üsküdar ilçesi Tapu Müdürlüğü'nden 25.10.2017 tarih ve saat 15:10 itibari ile temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- İş bu parseldeki 18. yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (04.05.2011 tarih ve 7604 yevmiye no ile)
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (08.07.2011 tarih ve 11546 yevmiye no ile)

#### 4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde tarihi eser niteliğinde herhangi bir kalıntının bulunmadığı görülmüştür. Ayrıca parselin niteliği tarladır. Bu nedenle; beyanlar bölümünde bulunan "İş bu parseldeki 18. yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." şerhi; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan "İş bu parseldeki 18. yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." beyanının kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh" başlıklı 7. maddesi; "Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13 üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir." şeklindedir.

Beyanlar bölümünde bulunan "İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme."nin; değerlemeye konu taşınmazın; Üsküdar-Ümraniye-Altunizade-Tepeüstü-Çekmeköy Hafif Metro hattı projesi kapsamında 536,69 m<sup>2</sup>'lik kısmı için konulduğu bilgileri İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden şifahen öğrenilmiştir. Ancak söz konusu kamulaştırma şerhinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından mal sahibine; 2 yıl içerisinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Tebliğat" başlıklı 13. maddesine göre bildirilmediği şifahen öğrenilmiştir. Söz konusu şerhin resen sicilden silinmesi uygun olacaktır. Bu nedenle kamulaştırma şerhinin değerlemeye konu taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı anlaşılmıştır.

**Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar ve araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

#### **4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ**

Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.11.2017 tarih ve 98901083-310.01-E.8342 sayılı imar durumu yazısına ve Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapora konu taşınmazın; kısmen 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kaldığı, kısmen de 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 3. Etabı'nda kaldığı öğrenilmiştir.

Söz konusu parselin; 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kalan kısmı ise; **"3. Derece Doğal Sit Alanı"**nda yer almakta olup, **"Kısmen Yönetici Merkez Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı, Kısmen Park Alanı ve Kısmen Yol"** içerisinde kaldığı, 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 3. Etabı'nda kalan kısmı ise; **"Kısmen Orta Yoğunluklu Konut Alanı ve Kısmen Yol"** içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.



**04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan notlarına göre "Yönetici Merkez Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,15
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 0,40
- **Hmaks:** 9,50 m. (3 kat)
- Kentsel Sosyal Altyapı alanları ve Yönetim Merkezleri, İSKİ Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Askeri Alanlar, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları vb. donatı alanlarında İlgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınarak bölgenin karakteristik özelliğini yansıtan avan projelere göre uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yer alır. 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:** 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 1.000 m. 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, ayrık 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 m. büyüklüğünü geçmemek ve her hacimde aynı yönde en çok 2 pencere açılmak kaydıyla çatı penceresi veya 2 adet pencere yerine 2 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen havuz balkon kapısı ve havuz balkon yapılabilir.
- Birden fazla bina yapılması durumunda topoğrafya, görünüm ve estetik değerler göz önüne alınarak İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulunca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

**Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

**26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 3. Etapı Notlarına Göre "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki sekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,15
- **Hmaks:** 12,50 m. (4 kat)
- Bu alanlarda hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, projeler İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır.
- Yapı ya da yapıların zemine oturduğu en yüksek noktadan kot alacaktır. Yapıların her birinin kotları kendi içerisinde verilecektir.
- **Su Basman Seviyesi:** 0.00 kotuna göre, +1.0 m.'dir.
- **Bahçe Mesafeleri:** Ön bahçe mesafesi en az 5.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4.00 m.'dir. Parsellerin imar planında belirlenen TAKS değerini ve meri imar yönetmeliğinde belirtilen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda ön bahçe mesafesini min. 3m., yan ve arka bahçe mesafesini min., 2m.'ye kadar indirmeye veya ikiz, üçüz çözümler yapmaya belediyesi yetkilidir. Komşu parsellerle ön cephe hattında ileri geri kaymaları önlemek amacıyla cephe hattını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- **İfraz Şartları:** Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- **Yapılaşma Hesabı:** Bir parselin uygulama sonucunda oluşan yeni parselasyona göre yapılaşma hesabı; parselin ilk kadastro parseli olarak tescilli olduğu alan miktarının yapılaşma değeri toplamı, yeni oluşan parsellere hisseleri oranında dağıtılacaktır.
- **Çıkmalar:** Meri İmar Yönetmeliğine tabidir.
- **Bina Boyutları:** Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- **Bodrum Katlar:** Açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir. 2'den fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda daha fazla bodrum kat çıkmaması için kot noktasını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- **Çatılar ve Saçaklar:** % 45 çatı eğimi içinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği max. 1,5 metre olup ayrık nizamda 4 satırlı çatı yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur.
- Planlama alanında 725 ada 18 parselin Büyük Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kalan kısmında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Emlak Daire Başkanlığı ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda bila bedel terk yapılmadan parselin bu plan bölgesinde kalan kısmında uygulama yapılamaz.

**Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın özel hükümler bölümünün 1.2. maddesinde; "Planlama alanında 725 ada, 18 parselin Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kalan kısmında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Emlak Daire Başkanlığı ve Ulaşım Daire Başkanlığının görüşü doğrultusunda bila bedel terk yapılmadan parselin bu plan bölgesinde kalan kısmında uygulama yapılamaz." hükmü bulunmaktadır. Bu plan notu; parselin "04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" bünyesinde kalan tüm kısımlarının bedelsiz bir şekilde terk edilerek, değerlemeye konu parselin "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" bölümünde kalan alanı için yapılaşma hakkına izin verileceği anlamına gelmektedir. Sonuç olarak ilgili plan notuna göre; parselin bir bölümü her ne kadar "04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"nda "Yönetici Merkez Alanı" içerisinde kalsa da bu alanın ve bu planda yer alan tüm alanların kamuya bedelsiz terk edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca 06.04.2011 tarih ve 3485 sayılı İstanbul VI no'lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında; 725 ada, 18 parseldeki 18. yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntının korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, 05.11.1990 tarih ve 660 sayılı ilke kararına göre hazırlanacak rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denilmekte olup, parselde İstanbul VI no'lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile uygulama yapılması gerekmektedir.



#### **4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ**

Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazın arşiv dosyası incelenmek istenmiş, ancak taşınmaza ait arşiv dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir. Parsel üzerinde barınma amaçlı kullanılan 2 adet tek katlı yığma yapı ile 1 adet tek katlı yığma tarzda inşa edilmiş güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Bu yapılar ruhsatsız olduğu ve parsel üzerinde kullanılan otopark alanları görevlilerinin barınması için yapıldığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### **4.3.3. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar ve araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Rapora konu taşınmazın; 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kalan bölümünde herhangi değişiklik olmamıştır.
- Rapora konu taşınmazın; 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda kalan bölümünün daha önce; 04.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, "TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,15, KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 0,30 ve Hmaks: 6,50 m. (2 kat)" yapılaşma hakkına sahiptir.

#### **4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan bir adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu üzerinde bulunan 221 pafta, 725 ada, 18 no'lu parseldir.

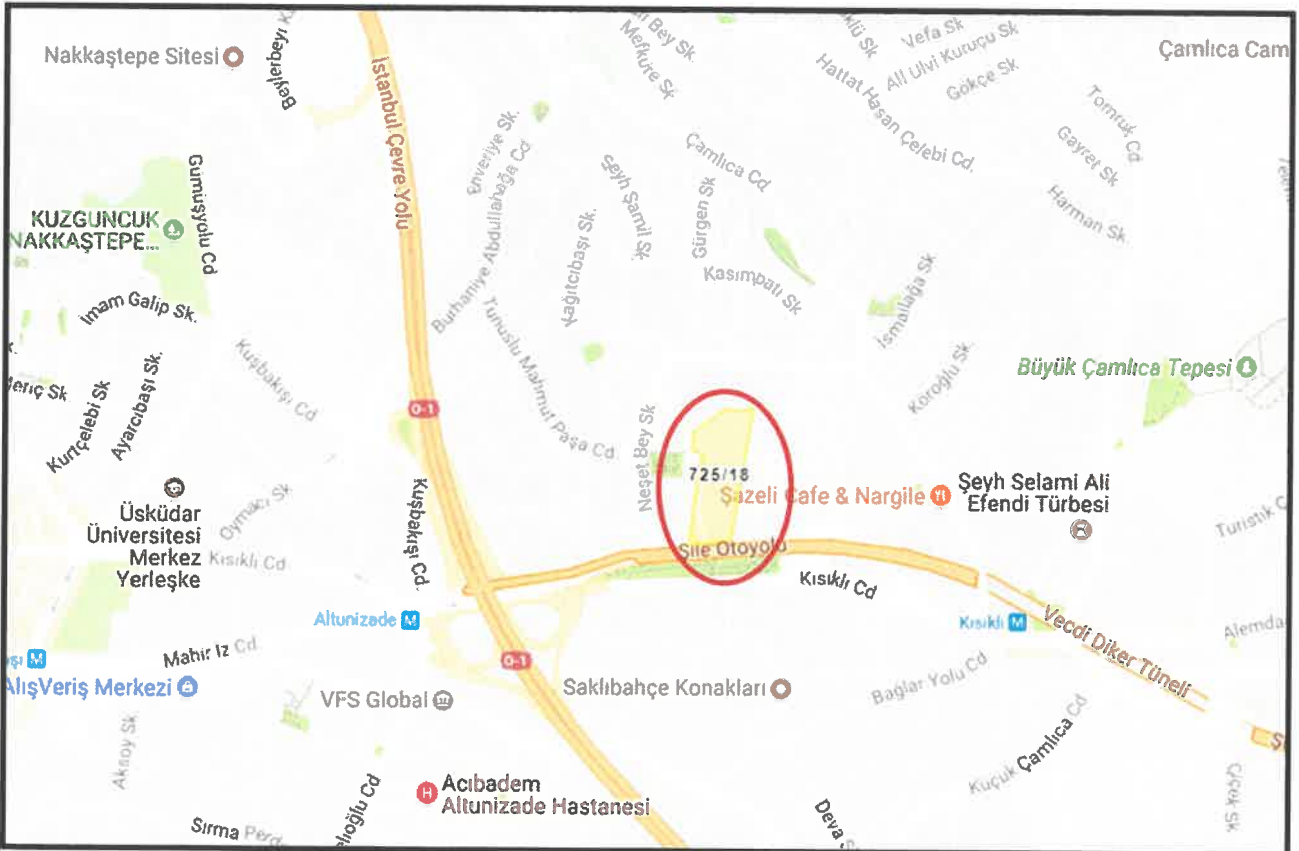
Taşınmaza ulaşım; bölgenin ana arteri niteliğindeki Şile Otoyolu olarak da bilinen Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu üzerinden kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmaz; Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu üzerinde, D100 (E5) Karayolu istikametinde sağ tarafta konumlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın batısında; Mabeyin Konakları, doğusunda; Nusret Fuat Özdayı İlköğretim Okulu ve BP Akaryakıt Satış İstasyonu, güneyinde; Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu'nun karşısın Millet Parkı, yakın çevresinde ise; Tunuslu Mahmut Paşa Parkı, Çam Konakları Villaları Sitesi, NP12 Evleri Sitesi, Ağaoğlu My Dream Sitesi, Mesa Çamlıca Evleri Sitesi, Sarı Konaklar Sitesi, Şehrizar Konakları Sitesi, çok sayıda zemin katları dükkan veya daire olarak, normal katları ise daire olarak kullanılan 3-6 katlı betonarme binalar bulunmaktadır.

Bölgede yer alan konut siteleri üst gelir seviyesine sahip kişiler tarafından kullanılmakta olup, site dışı konut binaları orta gelir seviyesine sahip kişiler tarafından kullanılmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, kentsel rantin yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması ve tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Üsküdar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **32.081 m<sup>2</sup>**'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Güneyde; Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu'na, batı ve kuzeyde ise; Kanuni Sultan Süleyman Sokak'a cephelidir.
- Az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel; Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu üzerinden rahatlıkla görülebilmektedir.
- Parsel üzerinde; İETT Otobüs durağı, Altunizade Papyon Açık Otopark Alanı ve Uçar Otomotiv 2. El Araç Satış Otopark Alanı bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde barınma amaçlı kullanılan 2 adet tek katlı yağma yapı ile 1 adet tek katlı yağma tarzda inşa edilmiş güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Bu yapılar ruhsatsız olup, değerlemede dikkate alınmamıştır. Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edecek başka herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Sınırları kısmen beton direkler arası fens teli ve ihata duvarı üzeri demir direklere bağlı fens teli çit üzeri jiletli tel ile çevrilidir.
- Parsel üzeri; asfalt, ham toprak üzeri mıcır ve beton kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

## 5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin terklerinin yapılarak "**üzerinde konut sitesi projesi geliştirilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının birinci çeyrek döneminde beklentilerin üzerine çıkarak %5 oranında büyüme göstermiştir. Söz konusu büyüme 2017 yılının tümü için iyimser büyüme beklentisini desteklemiştir. 2010 – 2016 dönemindeki birinci çeyreklerle karşılaştırıldığında 2017 birinci çeyrek büyümesi beklentilerin üzerinde olsa da, bu dönemki ortalamaların altında gerçekleşmiştir.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın (GSYH) 2017 birinci çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre ABD Doları bazında %8.8 oranında düştüğü hesaplanmıştır. Bu gelişme Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında %25 değer kaybetmesi belirleyici oldu. Sonuç olarak GSYH, 840 milyar Amerikan Doları düzeyinde geriledi. Kişi başına düşen milli gelirse yaklaşık 10.600 Amerikan Doları ile 2010 yılındaki düzeyinde gerçekleşti.

2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

Mayıs 2017’de gerçekleşen Fransa’daki Cumhurbaşkanlığı seçimini Macron’un kazanması sonucunun ardından Avrupa Birliği’nin geleceğine ilişkin endişelerin azalmasıyla birlikte Euro Alanı’nda ekonomik büyümeye ilişkin olumlu beklentiler güçlenmiştir. Söz konusu olumlu küresel iyileşmeye karşılık Trump sonrası ABD’de artan siyasi tansiyon ve FED’in faiz artırımlarına ilişkin beklentilerin piyasalarda belirsizlik yarattığı görüldü.

### 6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

2016 için GSYH büyüme oranı; 2009’dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır. Ancak IMF’nin Ekim 2017’de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye’nin 2017’de önemli bir büyüme oranı (%5.1) yakalayacağını öngörmektedir.

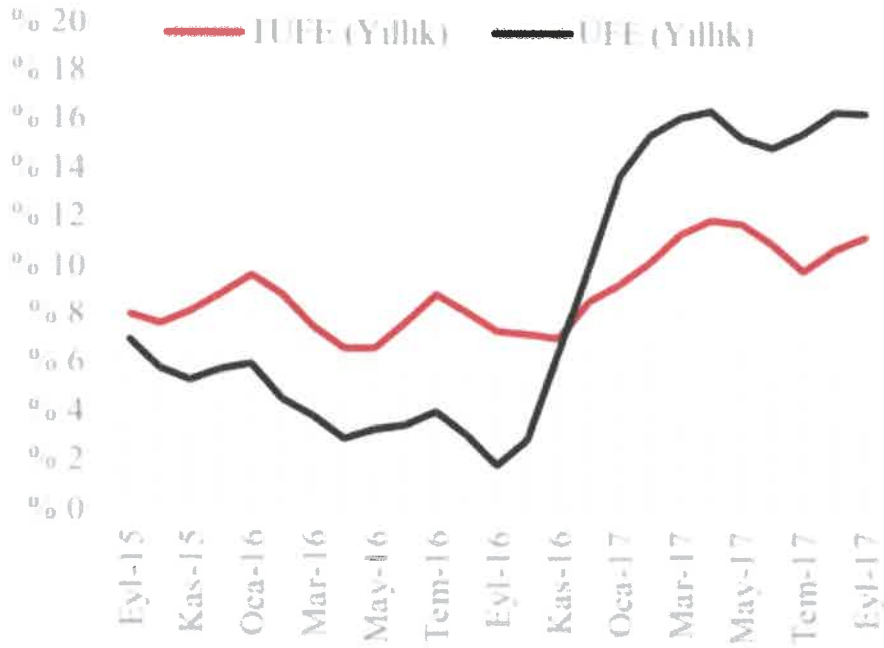
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

### 6.1.2. ENFLASYON

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017- III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yükseliş eğilimi göstermiştir.

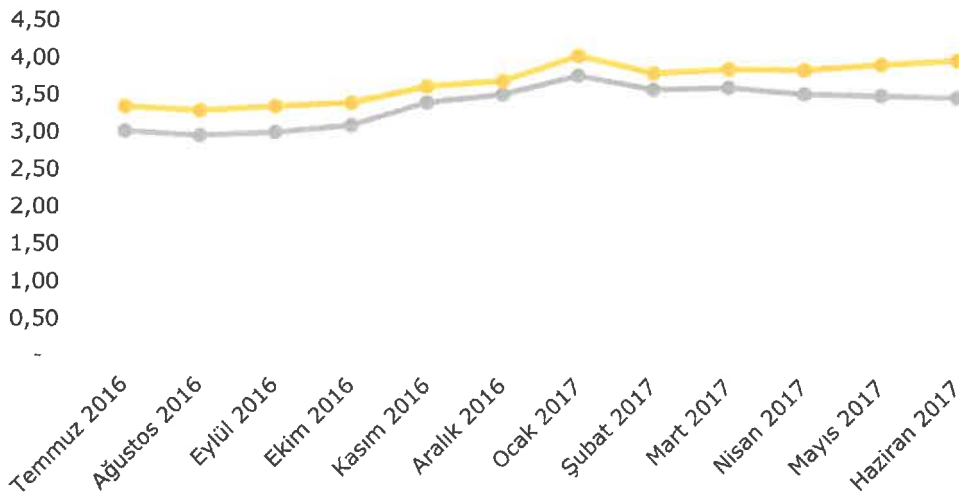


Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

### 6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Haziran 2017 toplantısında faizini %8 oranında sabit tuttuğunu açıklamıştır. Politika faizi, Kasım 2016 yılında yapılan toplantıda %7,5'ten %8'e yükseltildi. Kurul, Haziran toplantısında %9.25 olan faiz koridorunun üst bandı ve %7.25 olan alt bandında değişiklik yapmadı. Geç likitide penceresi faiz oranında %12.25 olarak açıldı. Kurul tarafından yapılan açıklamada, son aylarda yaşanan maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin sınırlayıcı etkisi olduğu belirtilmiştir. Bu etkiye rağmen enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlamaya davranışlarına dair risk oluşturduğu, bunun üzerine Kurul'un sıkı para politikası koruma kararı verdiğini beyan etmiştir.

Politika Faizi (Haftalık Repo)



Kaynak: TCMB

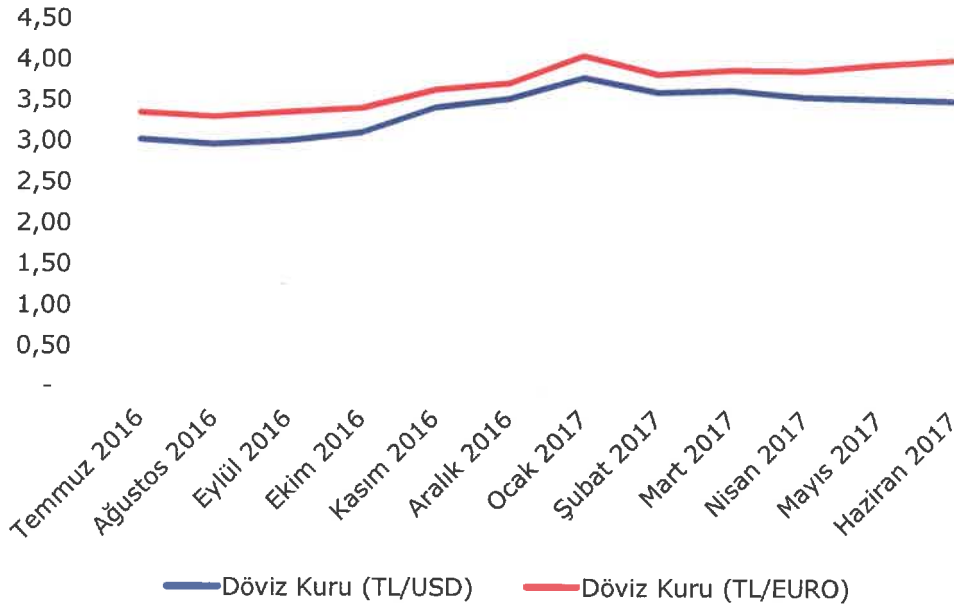


#### 6.1.4. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında Türk Lirasının değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise Türk Lirasında keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, FED'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Türk Lirası üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır.

Aylık ortalama döviz kuru bazında Türk Lirası, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında Türk Lirasının yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile FED'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB

#### 6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2016 yılının Aralık ayında endeks, dördüncü çeyrekte artan ekonomik ve siyasi belirsizliklerin etkisiyle, Ekim 2015'ten bu yana en düşük seviye olan 63,4 olarak ölçülmüştür.

### 6.1.6. KONUT PİYASASI

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu"na göre; 2017 yılı ilk çeyreğinde nihai tüketiciye sağlanan teşviklerle birlikte konut satışlarında bir hareketlilik gözlenmiştir. 2017 yılı Mart ayı ortasında binde 20'den binde 15'e düşürülen tapu harcı uygulamasının Eylül ayı sonu itibarıyla son bulması ve sürenin uzatılmaması tapu tescillerinde önemli bir hareketliliğe sebep olmuştur. Bu hareketlilik ile birlikte 2017 yılı 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre %14,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında bir büyüme yakalamıştır.

İlk kez satılan konutlarda, 3. çeyrek itibarıyla 2. çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu oldu. İpotekli satışlardaki azalma trendi ile birlikte değerlendirdiğimizde 3. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu söylenebilir. 2017 ilk yarıyılında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın 3. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir. Ancak bu seyrinde ağırlıklı olarak tapu harç indiriminden yararlanmak üzere yapılan satışların etkili olduğu düşünülmektedir.

TCMB verilerine göre; 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeks artışının yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği görülmüştür. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayında %11,31'e kadar gerilemiştir. Başka bir deyişle, konut fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. Konut fiyatlarındaki artışın yavaşlama trendinde olmasının yatırım amaçlı yapılan konut satışlarında motivasyonu kaybettirici etki yaptığı söylenebilir.

Yabancıya konut satışları ise 2. çeyreğe göre yaklaşık %6, 2016 yılının aynı dönemine göre yaklaşık %47 artış ile 5.646 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyrekte, Suudi Arabistan ve Irak vatandaşlarına yapılan konut satışlarının yabancıya konut satışlarındaki payı yaklaşık %31 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya konut satışlarında uygulanan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi teşviklerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

2017 3. çeyrek konut satış istatistiklerine bakıldığında verilerin oldukça olumlu geldiği görünmektedir. İpotekli satışlarda önemli bir ivme kaybı bu çeyrekte gözlenirken, toplam satış rakamlarının bu denli yüksek gerçekleşmesinde en önemli nedeninin tapu harçlarındaki indirimden yararlanma motivasyonu olduğu düşünülmektedir.

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. ÜSKÜDAR İLÇESİ

Üsküdar ilçesi; İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda konumlanmaktadır. Kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir. Yüzölçümü 36 kilometrekaredir.

M.Ö. 10. yüzyılda Üsküdar'ın oluşumu bölgede Fenikeliler'in, biri Kalhedon (Kadıköy), diğeri Moda Burnu'nda olmak üzere iki liman kenti kurmaları ile başlar. Yaklaşık 300 yıl sonra ise, Akalar'ın yönetimi altına giren Üsküdar'da, Anadolu'dan geçici olarak gelenlerin kalıcı iskânı yavaş yavaş kendini göstermeye başlar. Pers egemenliğinden, Atinalılar hakimiyetine, Büyük

İskender'in eline geçmesinden, Roma egemenliğine kadar uzanan keşiflerin en uzununu 458 sene ile Roma egemenliğinde geçen devredir. M.S. 395'te Roma İmparatorluğu ikiye bölünür. Artık Üsküdar'da, Doğu Roma İmparatorluğu yani Bizans dönemi başlamıştır. 609'da İran, 710'da Araplar, 782'de Abbasi Halifesi Harun Reşid, 1102'de Haçlılar, 1147'de Fransa Kralı VII. Louis ile Alman İmparatoru Konrad, 1203'de gene Haçlılar İstanbul kapılarına dayandıklarında daima Üsküdar'dan geçmişlerdir. Üsküdar'da, Haçlı seferleri sonucu yaşanan Latin egemenliği 1204'den 1261'e kadar 57 sene devam etmiştir. Üsküdar'da kalıcı Türk izlerinin görülmesi 1071 Malazgirt Zaferi'nden sonraya tekabül eder. İznik'in fethinin ardından yaklaşık 1078'de Üsküdar'da erken dönem Türk yerleşmeleri başlamıştır. Osmanlı döneminde Orhan Gazi zamanında Kocaeli Yarımadası, Büyük ve Küçük Çamlıca'dan Doğancılar'a kadar uzanan bölge, Osmanlı Türkleri'nin egemenliği altına yaklaşık 1348'de girmiştir.

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.

1930'lu yıllarda 60 bine yakın nüfusun meskûn olduğu şehir 1960'lı yıllardan itibaren göç olarak hızlı bir nüfus artışına maruz kalmıştır. Yeni oluşan mahallelerde Karadeniz Bölgesi illerindeki nüfus ağırlıklı olmak üzere Doğu ve İç Anadolu'dan gelen nüfusla birleştikleri ve halen kendi bölgelerinin şiveden giyime kadar bir kısım kültürel değerlerini muhafaza ettikleri gözlenmektedir. İlçe genel olarak iskân alanıdır. Sanayi ve ticaret merkezleri yer almamıştır. Halkın gelir düzeyi orta derecede olup, işçi memur ve esnaf ağırlıktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 535.537 kişidir.

### **6.3. PİYASA BİLGİLERİ**

#### **6.3.1. SATILIK ARSALAR**

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar aşağıdaki gibidir.

1) Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Kanuni Sultan Süleyman Sokak üzerinde bulunan, "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" lejandına ve "TAKS: 0,15 ve Hmax: 12,50 m." yapılaşma hakkına sahip, 1.024 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 725 ada, 22 no'lu parseldeki 62 m<sup>2</sup> hissesi 341.000,-TL bedelle satılıktır. Parselin yola terki bulunmaktadır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 5.500,-TL)

İlgili Tel: 0532 417 37 38

2) Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Taşlık Sokak İle Mefkure Sokak'ın kesiştiği köşede bulunan, "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" lejandına ve "TAKS: 0,15 ve Hmax: 12,50 m." yapılaşma hakkına sahip, 965 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 721 ada, 1 no'lu parsel 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. Parselin kısmen yola terki bulunmaktadır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 6.740,-TL)

İlgili Tel: 0216 321 55 61

3) Taşınmaza yakın konumda bulunan, "Konut Alanı" lejandına ve "TAKS: 0,15, KAKS: 0,30 ve Hmax: 6,50 m" yapılaşma hakkına sahip, 1.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 5.000,-TL)

İlgili Tel: 0 (216) 321 55 61

4) Taşınmaza yakın konumda bulunan, "Konut Alanı" lejandına ve "TAKS: 0,15, KAKS: 0,30 ve Hmax: 6,50 m" yapılaşma koşullarına sahip, 1.975 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 4.300.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 2.180,-TL)

İlgili Tel: 0 (532) 426 52 53

#### 6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

##### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- D100 (E-5) Karayolu'na yakın konumu,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

##### Olumsuz faktörler:

- Parselin kamuya terk edilecek alanlarının bulunması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

### 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

#### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

#### **7.1.1. GELİR YAKLAŞIMI**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **7.1.2. MALİYET YAKLAŞIMI**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri

pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parsel üzerinde; değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından parselin pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

#### 8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin bir bölümü kamusal alan içerisinde kalmakta olup, terkleri yapıldıktan sonra ancak yapılanmasına izin verilecektir. 1. ve 2. emsallerde yer alan parsellerin çok az yola terki bulunmakta olup, 3. ve 4. emsallerde yer alan parseller ise terkleri yapılmış net parsellerdir. Değerlemeye konu parsel; bu bakımdan emsallere göre daha dezavantajlı olup bu durum aşağıdaki emsal analizi tablosundaki "Fiziksel Özellikler" başlığında olumsuz etken olarak dikkate alınmıştır. Parselin m<sup>2</sup> birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

| PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) |                            |       |             |                     |         |               |                  |
|---------------------------------------|----------------------------|-------|-------------|---------------------|---------|---------------|------------------|
| Emsaller                              | M <sup>2</sup> Fiyatı (TL) | Konum | İmar Durumu | Fiziksel Özellikler | Büyükük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| Emsal 1                               | 5.500                      | 15%   | 0%          | -30%                | -30%    | -10%          | 2.470            |
| Emsal 2                               | 6.740                      | 5%    | 0%          | -30%                | -15%    | -15%          | 3.030            |
| Emsal 3                               | 5.000                      | -10%  | 50%         | -40%                | -25%    | -15%          | 3.000            |
| Emsal 4                               | 2.180                      | 35%   | 50%         | -40%                | -25%    | -15%          | 2.290            |
| <b>Ortalama</b>                       |                            |       |             |                     |         |               | <b>2.700</b>     |

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu parselin m<sup>2</sup> pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PARSELİN PAZAR DEĞERİ          |  |                                 |
|--------------------------------|--|---------------------------------|
| PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
| 32.081                         | 2.700                                  | <b>86.620.000</b>               |

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazın pazar değeri için; **86.620.000,-TL (Seksenikimilyonaltıyüzonbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.



## 10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

|   | TL         | USD        | EURO       |
|---|------------|------------|------------|
| <b>PAZAR DEĞERİ</b>                                     | 86.620.000 | 22.686.000 | 19.141.000 |
| <b>İŞ GYO A.Ş.'NİN 1/2 HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ</b> | 43.310.000 | 11.343.000 | 9.571.000  |

**Not:** 22.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8182 TL ve 1,-EURO = 4,5253 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 102.211.600,-TL ve KDV dahil İş GYO A.Ş.'nin 1/2 hissesine düşen KDV dahil pazar değeri ise 51.105.800,-TL'dir.

**Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "arsalar ve araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 19 Aralık 2017)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi
- İmar Durumu Yazısı ve Plan Örneği
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri