



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.

İSTANBUL  
ÜSKÜDAR-KISIKLI  
2013\_300\_02  
"2773 ADA - 2 PARSEL  
2774 ADA - 2 PARSEL  
804 ADA 57 PARSEL"

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	10
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ .....	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	15
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	15
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	20
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	20
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	20
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	21
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	21
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	21
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	21
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	22
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	22
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	23
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	24
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	25
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	25
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	25
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	25
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	28
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	28
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	28
6.10.	EN ETKİN VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	28
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	28
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	29
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	29
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	29
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	29
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	29
8.	SONUÇ .....	30
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	30
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	30
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ .....	30

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 - LİSANSLAR

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	:	ARSA
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	:	Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada, 2 parsel sayılı yer 48.417,75 m <sup>2</sup> yüzölçümlü (Akfil hissesi 19.340,29 m <sup>2</sup> ) 2774 ada ve 2 parsel sayılı yer 24.133,03 m <sup>2</sup> yüzölçümlü Akfil hissesi 9.653,99 m <sup>2</sup> ) 804 ada 57 no.lu parsel (Akfil hissesi 525,13 m <sup>2</sup> ) arsa vasıflı taşınmazlardır.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	:	Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada, 2 parsel sayılı yer, 48.417,75 m <sup>2</sup> yüzölçümlü (Akfil hissesi 19.340,29 m <sup>2</sup> ) , 2774 ada ve 2 parsel sayılı yer, 24.133,03 m <sup>2</sup> yüzölçümlü Akfil hissesi 9.653,99 m <sup>2</sup> ) 804 ada 57 no.lu parsel (Akfil hissesi 525,13 m <sup>2</sup> ) arsa vasıflı taşınmazlardır. 31.07.2012 tarih ve 11764 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile 1/1.000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; 2773 ada, 2 parsel sayılı arsa "Turizm" alanında kalmakta olup, TAKS:0,15 , KAKS:0,30, konaklama tesisi yapılması durumunda hmax:11 m, diğer yapılaşmalarda hmax:5,50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. 2774 ada, 2 parsel sayılı arsa " Rekreasyon Alanı"ndakalmakta olup, TAKS:0,03, h:5,50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. 804 ada 57 no.lu parsel,(57-A nolu parsel olarak planlara işlenmiş) park alanında kalmaktadır.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	:	Plan henüz onaylanmamış, belirsizlikler devam etmekte ve resmi imar durumu alınamamakta, planın bu haliyle onaylanacağı varsayımı altındaki piyasa rayiç değeri tespit edilmiştir. Piyasa rayiç değerinde, Gelir Yöntemi, ve Emlak Rayici kullanılmıştır.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	06.03.2013
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	:	<b>AKFİL HOLDİNG A.Ş.</b> hissesine düşen değer KDV Hariç; <b>45.120.376,76-TL (Kırkbeşmilyon yüzüymibin üçyüzyetmişaltı, yetmişaltı Türk Lirası)</b> olarak takdir edilmiştir.
<b>DEĞER İLE İLGİLİ AÇIKLAMA</b>	:	<i>Önceki yıllarda, emlak rayici, brüt parsel üzerinden Akfil Holding hissesine düşen kısım üzerinden emlak vergi beyannamesi düzenlenmekte iken, İfraz sonrası parsel alanı küçülmüş, yeni oluşan parsel alanı üzerinden belirlenen arsa rayiç bedeli eski rayiç birim değerine göre de düşük bedelli olduğundan, emlak rayiç değerinde düşüş olmuştur. Önceki yıllarda emlak rayici yüksek olarak belirlenmiştir.</i> <i>Mevcut imar koşullarına göre belirlenen değer de, önceki rayiç bedele göre düşük olduğu görülmüştür.</i> <i>Emsal alan üzerinden hesaplama yapılmış olup, Avan Proje ile oluşabilecek inşaat alanındaki artış dikkate alınmamıştır. Avan Proje ile inşaat alanında artış olması durumunda, değerde artış olacaktır.</i>

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 08.03.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013\_300\_002
- DEĞERLEME TARİHİ** : 06.03.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 04.03.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013\_300\_02
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.  
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada 2 parsel ve 2774 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmaktadır.  
*Akfil Holding A.Ş.'nin hisse payının 525,13 m<sup>2</sup> olduğu ifraz sonrası oluşan 2.223,44 m<sup>2</sup> alana sahip 804 ada 57 no.lu parsel, Belediye kayıtlarında 57-A no.lu parsel olarak plana işlenmiş ve park alanında kalmakta olduğundan değer takdirinde bu parsel dikkate alınmamıştır.*
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**  
SPK Lisans No : 401040  
İşletmeci/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **ÖZGÜN BEKAR**  
SPK Lisans No: 400425  
Şehir Plancısı  
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 18.07.2011/2011\_300\_03\_11 tarih ve numaralı ve 09.01.2012 /2012\_300\_01\_10 tarih ve numaralı rapor hazırlanmıştır.

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4 ÜMRANİYE/ İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Miralay Şefik Bey Sok. No:11, Kat 4, 34437 Gümüşsuyu/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İş bu Rapor'un kapsamı İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada 2 parsel ve 2774 ada ve 2 parsel ile 804 ada 57 no.lu parselin güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve Akfil Holding A.Ş. hisse değerleri tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri, mevcut planın onaylanacağı varsayımı altında, piyasa rayiç değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.



İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun;

Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.

2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır

2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler,

Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

## ÜSKÜDAR İLÇESİ

**Yüzölçümü:** 35,34 km<sup>2</sup>, **Mahalle Sayısı:** 33,

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

İlçenin yüzölçümü 35,34 m<sup>2</sup>'dir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul boğazına iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 m, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 m yüksekliktedir. Üsküdar'ın toplamda 33 adet mahallesi mevcuttur: Acıbadem, Ahmediye, Altunizade, Aziz Mahmud Hüdayi, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Cumhuriyet, Çengelköy, Ferah, Güzeltepe, İcadiye, Kandilli, Kısıklı, Kirazlıtepe, Kuleli, Kuzguncuk, Küçük Çamlıca, Küçüksu, Küplüce, Mehmet Akif Ersoy, Mimar Sinan, Murat Reis, Salacak, Selami Ali, Selimiye, Sultantepe, Ünalın, Valide-i Atik, Yavuztürk, Zeynep Kamil.

Kısıklı Mahallesi, Çakaldağı Mezarlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Çamlıca Sosyal Tesisleri'ne ev sahipliği yapmaktadır.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Üsküdar	532.182	262.783	269.399				532.182	262.783	269.399
İstanbul	13.483.052	6.774.602	6.708.450	141.188	71.379	69.809	13.624.240	6.845.981	6.778.259

**NÜFUSU:** İlçenin nüfusu, 1985 genel nüfus sayımında 490185 iken 1988 yılında Ümraniye'nin ilçe olması ile Üsküdar'ın nüfusu 1990 yılı genel nüfus sayımında 395623 kişiye düşmüştür. 2000 yılı son genel nüfus tespitinde ise kesin olmayan sonuçlara göre ilçemizin nüfusu 496.402 olmuş ve nüfus bazında İstanbul ilçeler nüfus sıralamasında 5.sırada yer almıştır. 2011 yılı adres kayıt sistemine göre yapılan sayımlarda ilçe nüfusu toplam 13.624.240 kişi olarak belirlenmiştir. 1960 yıllarına kadar Ümraniye ve çevresi henüz teşekkül etmediğinden, toplam nüfusun şehir merkezine ait olduğu sanılmaktadır. 1985 yılına kadar ise şehir nüfusu Üsküdar'a ait olduğu, Ümraniye ve çevresinin köy nüfusu olarak sayıldığı belirlenmiştir. 1985 genel nüfus sayımında şehir nüfusunda Ümraniye ve diğer kasabalar yer almaktadırlar.1960 ve sonraki yıllar iç göçün yol açtığı nüfus hareketinden Üsküdar da cazibe merkezi olarak etkilenmiştir. 1935 sayımında tespit edilen nüfusa göre 9 kati artmış hâlbuki bu tarihte genel nüfus 4 kati artmıştır.

**SOSYO-EKONOMİK YAPI:** İstanbul Büyükşehir çerçevesinde yer alan Üsküdar'da, iskân mahalli olma özelliğinden dolayı, belirgin ekonomik faaliyet bulunmaktadır.

**Tarımsal Faaliyetler:** Eski küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüşmüştür. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. 90 üyesi bulunmaktadır. Üye olmayan tahminen 500 civarında balıkçı avcılıkla geçinmektedir.

**Sanayi Ve Ticaret:** Üsküdar'da eskiden beri sınaî teşebbüs yer almamıştır. Atölye boyutunda, sayısı fazla olmayan imalathaneler, nüfusa göre kayda değer bulunmamaktadır. Bununla birlikte, ilçede çok sayıda sınaî ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi vardır. Günlük ihtiyacı karşılayacak ticaret merkezleri faaliyet göstermektedir. İki büyük alışveriş merkezi vardır. Belirli sayıda da hiper ve süper market hizmete başlamıştır. Alınan bilgilere göre kooperatiflerin % 90'ı yapı kooperatifidir.

#### 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

**Türkiye Orta Vadeli Programı:** 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

**Ödemeler Dengesi:** Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

**Kapasite Kullanım Oranı:** Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	73,6

**Türkiye'nin Kredi Notu:** Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finance risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımı durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

### Yapı İzin İstatistikleri:

**2012 2. Dönem:** 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı				Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	Göstergeler			2012	2011
	2012	2011	2010		
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	48 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

### Konut Satış İstatistikleri(3. Dönem)

2012 yılı üçüncü döneminde, Türkiye genelinde 103.543 konut satış sonucu el değiştirdi ve bir önceki döneme göre %2,35 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı üçüncü döneminde (Temmuz-Ağustos-Eylül), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek düşüş %19,30 ile Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81) bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre yüksek düşüş gösteren diğer bölgeler sırasıyla, %15,70 ile İstanbul (TR10), %15,66 ile Adana, Mersin (TR62), %13,19 ile Antalya, Isparta, Burdur (TR61) ve %11,35 ile İzmir (TR31) bölgeleridir. Aynı dönemde konut satışlarında bölge düzeyinde bir önceki döneme göre artış gösteren bölgeler ise sırasıyla, %39,11 ile Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71), %26,47 ile Kastamonu, Çankırı, Sinop (TR82), %19,83 ile Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83), %18,04 ile Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41) ve %17,49 ile Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak (TR33) bölgeleridir.

2012 yılı üçüncü döneminde, konut satışında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 oranında artış gerçekleşti.

**Kentsel Dönüşüm:** 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yapıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

**Mütekabiliyet Yasası:** Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

**2 B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasanın 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazlardan 2773 ada – 2 sayılı parsel 48.417,75 m<sup>2</sup> alana sahip ve 2774 ada – 2 sayılı parsel 24.133,03 m<sup>2</sup> alana sahip arsa vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar 804 ada 57 parselin ifraz edilmesi ile oluşturulmuş yeni imar parselleri olup, planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış, henüz onaylandığı ve Üsküdar Belediyesi sistemine geçmediğinden parsellerin imar planındaki konum bilgisi alınamamıştır.

Parseller konum olarak Çamlıca Tepesi'ne yapılacak olan cami alanı bitişiğinde yer aldığı bilinmektedir.

İfraz edilmeden önceki parsel üzerinde ruhsatsız yıkılabilir geçekundu niteliğinde bir yapı olduğundan boş parsel olarak kabul edilmiştir. Taşınmaz, Çamlıca Sosyal Tesislerine yaklaşık 250 m mesafede, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 5 km mesafede bulunmaktadır.

#### TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

<b>Üsküdar Merkez</b>	6 km	<b>Boğaziçi Köprüsü</b>	5 km
<b>Çamlıca</b>	1,5-2 km	<b>Altunizade</b>	3 km

**N: 41.033868, S: 29.069746**



## 5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, 160 pafta, 804 ada 57 parsel üzerinde kayıtlı iken, bölgede düzenleme yapılmıştır. Düzenlemeye giren alan 804 ada 57 no.lu parsel ile birlikte toplam 323.857,88 m<sup>2</sup> olduğu "Tescile Esas Dağıtım Cetveli"nden görülmüştür.
- 804 ada 57 no.lu parsel alanı düzenleme öncesinde 203.200 m<sup>2</sup> olup, bu alandan 2.223,44 m<sup>2</sup>'lik kısım düzenlemeye girmemiş, kalan 200.976,56 m<sup>2</sup>'lik kısım düzenlemeye girmiştir.
- 804 ada 57 no.lu parselden düzenlemeye girmeyen 2.223,44 m<sup>2</sup>'lik alan, 804 ada 57 no.lu parsel olarak tapuda tescil edilmiştir. Söz konusu parselde Akfil Holding hissesine düşen alan 525,13 m<sup>2</sup>'dir.
- Düzenlemeye giren parseller; 1000 ada 1 no.lu parsel, 804 ada 13-14-56-57 no.lu parseller düzenlemeye girmiş, düzenleme sonrası 5 parsel olarak tescil edilmiştir.
- 1000 ada 1 no.lu parsel, 57.481,32 m<sup>2</sup> alana sahip, maliye hazinesi mülkiyetinde bulunmakta olup tamamı 2773 ada 1 no.lu parsel olarak tescil edilmiş ve Çamlıca Tepesi'ne yapılacak olan cami alanı olarak ayrılmıştır.
- **2773 ada 2 no.lu parsel turistik tesis alanı**, 2773 ada 3 no.lu parsel rekreasyon alanı olarak belirlenmiştir.
- **2774 ada 1 ve 2 no.lu parseller rekreasyon alanı** olarak belirlenmiştir. (41.331,11 m<sup>2</sup>-24.133,03 m<sup>2</sup>)
- Akfil Holding hissesi düzenleme öncesinde toplam 47.990,87 m<sup>2</sup> iken düzenleme sonrasında toplam alanı 28.994,28 m<sup>2</sup> olmak üzere DOPO %40 civarında olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazlar 48.417,75 m<sup>2</sup> alanlı 2773 ada – 2 no.lu parsel ve 24.133,03 m<sup>2</sup> alanlı 2774 ada – 2 no.lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan arsa vasıflı taşınmazlar ile düzenlemeye girmeyen 2.223,44 m<sup>2</sup> alana sahip 804 ada 57 no.lu parsellerdir.
- Taşınmazlardan 48.417,75 m<sup>2</sup> alanlı 2773 ada – 2 parsel " Turizm Alanı"ndakalmakta olup, TAKS:0,15 , KAKS:0,30 , konaklama tesisi ise hmax:11 m, diğer tesislerde ise hmax:6,50 m yapılanma şartlarına sahiptir.
- Taşınmazlardan 24.133,03 m<sup>2</sup> alanlı 2774 ada – 2 parsel "Rekreasyon Alanı"ndakalmakta olup, TAKS:0,03 hmax:5,50 m yapılanma şartlarına sahiptir.
- 804 ada 57 no.lu parsel, planda 57/A no.lu parsel olarak işlenmiş ve park alanında kalmaktadır.
- Söz konusu plan henüz onaylanmamıştır.
- Taşınmazlar ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu gelişmiş bölge içerisinde konumlanmış boş arsalardır.
- Şehir merkezine, ticari fonksiyonlara yakın konumludur.
- Parsellerin hisse dağılımı aşağıdaki gibidir.



### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar arsa vasıflıdır.

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Parseller arsa vasıflıdır.

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın çevresinde bulunan konut bölgesinde elektrik, su, doğalgaz, telefon, kanalizasyon gibi altyapı olanakları tamdır.

### 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	: KISIKLI
ADA NO	: 2773
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 48.417,75 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 16713 (AKFİL İÇİN)
CİLT NO	: 39
SAHİFE NO	: 4119
EDİNİM TARİHİ	: 16.10.2012
EDİNİM ŞEKLİ	: İMAR (TSM)
MALİK	: AKFİL HOLDİNG A.Ş. :1934029/4841775 HİSSE (19.340,29 m <sup>2</sup> )
TAPU CİNSİ	: ARSA

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	: KISIKLI
ADA NO	: 2774
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 24.133,03 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 16713 (AKFİL İÇİN)
CİLT NO	: 39
SAHİFE NO	: 4122
EDİNİM TARİHİ	: 16.10.2012
EDİNİM ŞEKLİ	: İMAR (TSM)
MALİK	: AKFİL HOLDİNG A.Ş. :965399/241303 HİSSE (9.653,99 m <sup>2</sup> )
TAPU CİNSİ	: ARSA

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	: KISIKLI
ADA NO	: 804
PARSEL NO	: 57
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.223,44 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 16713 (AKFİL İÇİN)
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 993
EDİNİM TARİHİ	: 16.10.2012
EDİNİM ŞEKLİ	: İMAR (TSM)
MALİK	: AKFİL HOLDİNG A.Ş. :46434/196608 HİSSE (525,12 m <sup>2</sup> )
TAPU CİNSİ	: ARSA

### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR**

<b>2773 ADA – 2 NO.LU PARSEL</b>
06.03.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takbis belgesine göre; <b><u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u></b> Akfil Holding A.Ş.'ye ait hisse üzerinde; *Şayeste: İbrahim Kızı lehine 50.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile * Avram: Tanaş Oğlu lehine 12.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile
<b><u>ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:</u></b> Akfil Holding A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b><u>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</u></b> * Turizm Alanı – 16.10.2012 tarih ve 16713 yevmiye

<b>2774 ADA – 2 NO.LU PARSEL</b>
06.03.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre; <b><u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u></b> Akfil Holding A.Ş.'ye ait hisse üzerinde; *Şayeste: İbrahim Kızı lehine 50.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile * Avram: Tanaş Oğlu lehine 12.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile
<b><u>ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:</u></b> * Akfil Holding A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b><u>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</u></b> * Rekreasyon Alanı – 16.10.2012 tarih ve 16713 yevmiye

<b>804 ADA – 57 NO.LU PARSEL</b>
06.03.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre; <b><u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u></b> Akfil Holding A.Ş.'ye ait hisse üzerinde; *Şayeste: İbrahim Kızı lehine 50.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile * Avram: Tanaş Oğlu lehine 12.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile
<b><u>ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:</u></b> * Akfil Holding A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b><u>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</u></b> Taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

\*\*\* Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

## 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, eski 160 pafta, 804 ada, 57 parsel sayılı yerin ifraz edilmesi ile, 31.07.2012 tarih ve 11764 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile 1/1.000 ölçekli Büyük Çamlica Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 2773 ada- 2 no.lu parsel "Turizm Alanı"nda kalmakta olup, TAKS:0,15 , KAKS:0,30 konaklama tesisi yapılması durumunda hmax:11 m ve diğer tesisler için hmax:6,50 m yapılanma şartları geçerlidir.

2774 ada – 2 parsel "Rekreasyon Alanı"nda kalmakta olup, TAKS:0,03, hmax:5,50 m yapılanma şartları bulunmaktadır.

804 ada 57 no.lu parsel park alanında kalmaktadır.

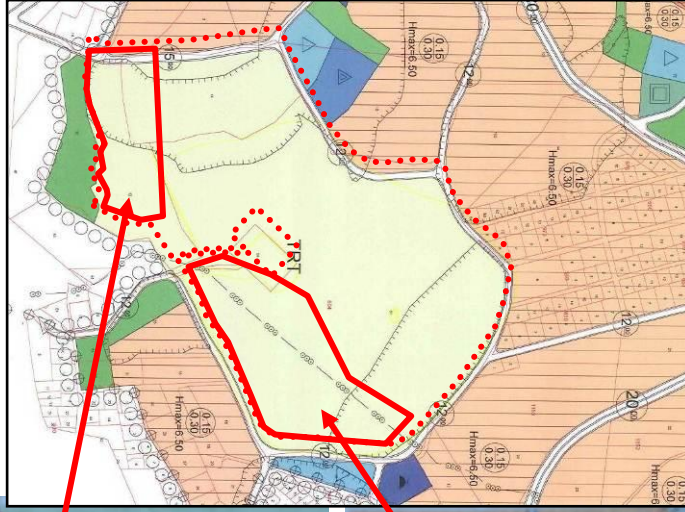
Üsküdar Belediyesi'nden, söz konusu plan ile ilgili belirsizliklerin devam ettiği ve planın henüz onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Plan henüz onaylanmadığından resmi imar durumu alınamamıştır.



### Plan Notları

İLİ : İSTANBUL İLÇESİ : ÜSKÜDAR KASABASI : KÖY/MAH. : ÇAMLICA					SAYFA NO: 1 F E N K L A S Ö R Ü			
ADANO: 2773					PAFTANO:			
Kütük Sıra No	Par. No	Yüzölçümü			Cinsi	Düşünceler	Dag Sıra No	App. Kroki No
		He.	M2	Dm2				
	1	5	7481	32	CAMI			
	2	4	8417	75	T.TESIS A			
	3	4	8833	25	REKREASYO			

İLİ : İLÇESİ : KASABASI : KÖY/MAH. :					SAYFA NO: 2 F E N K L A S Ö R Ü			
ADANO: 2774					PAFTANO:			
Kütük Sıra No	Par. No	Yüzölçümü			Cinsi	Düşünceler	Dag Sıra No	App. Kroki No
		He.	M2	Dm2				
	1	4	1331	11	REKREASYON			
	2	2	4133	03	REKREASYON			





Ada Röleve Krokisi

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
277408	421702.806	454308.985	277404	421700.034	454418.945
277409	421602.878	454433.900	277405	421694.811	454304.888
277427	421674.880	454356.880	277426	421694.811	454304.888
277428	421694.880	454356.880	277425	421694.811	454304.888
277429	421694.880	454356.880	277424	421694.811	454304.888
277430	421694.880	454356.880	277423	421694.811	454304.888
277431	421694.880	454356.880	277422	421694.811	454304.888
277432	421694.880	454356.880	277421	421694.811	454304.888
277433	421694.880	454356.880	277420	421694.811	454304.888
277434	421694.880	454356.880	277419	421694.811	454304.888
277435	421694.880	454356.880	277418	421694.811	454304.888
277436	421694.880	454356.880	277417	421694.811	454304.888

Ada	Parcel	Nokta	Alan (m <sup>2</sup> )
2774	2	277408, 277409, 277427, 277428, 277429, 277430, 277431, 277432, 277433, 277434, 277435, 277436, 277437, 277438, 277439, 277440, 277441, 277442, 277443, 277444	24133.01



*Osman Akyüz*  
Harita Mühendisi  
Oda Sic.No:7270

ADA : 27742

Nokta No	Koordinatlar	
	Y	X
277402	421720.111	454481.817
277423	421687.378	454423.306
277404	421700.034	454418.945
277405	421702.830	454398.565
277426	421694.811	454426.888
277427	421694.811	454426.888
277428	421694.811	454426.888
277429	421694.811	454426.888
277430	421694.811	454426.888
277431	421694.811	454426.888
277432	421694.811	454426.888
277433	421694.811	454426.888
277434	421694.811	454426.888
277435	421694.811	454426.888
277436	421694.811	454426.888
277437	421694.811	454426.888
277438	421694.811	454426.888
277439	421694.811	454426.888
277440	421694.811	454426.888
277441	421694.811	454426.888
277442	421694.811	454426.888
277443	421694.811	454426.888
277444	421694.811	454426.888
X1	421770.909	454409.290
X2	421738.830	454468.238
X3	421712.836	454412.000
X4	421700.000	454414.000
X5	421700.000	454412.000
X6	421692.000	454403.860
X7	421693.000	454404.239
X8	421690.000	454418.000
X9	421690.000	454414.000
X10	421690.000	454412.000
X11	421690.000	454414.000
X12	421690.000	454412.000
X13	421690.000	454412.000
X14	421690.000	454412.000
X15	421690.000	454412.000
X16	421690.000	454412.000
X17	421690.000	454412.000
X18	421690.000	454412.000
X19	421690.000	454412.000
X20	421690.000	454412.000
X21	421690.000	454412.000
X22	421690.000	454412.000
X23	421690.000	454412.000
X24	421690.000	454412.000
X25	421690.000	454412.000
X26	421690.000	454412.000
X27	421690.000	454412.000
X28	421690.000	454412.000
X29	421690.000	454412.000
X30	421690.000	454412.000
X31	421690.000	454412.000
X32	421690.000	454412.000
X33	421690.000	454412.000
X34	421690.000	454412.000
X35	421690.000	454412.000
X36	421690.000	454412.000
X37	421690.000	454412.000
X38	421690.000	454412.000
X39	421690.000	454412.000
X40	421690.000	454412.000
X41	421690.000	454412.000
X42	421690.000	454412.000
X43	421690.000	454412.000
X44	421690.000	454412.000
X45	421690.000	454412.000
X46	421690.000	454412.000
X47	421690.000	454412.000
X48	421690.000	454412.000
X49	421690.000	454412.000
X50	421690.000	454412.000
X51	421690.000	454412.000
X52	421690.000	454412.000
X53	421690.000	454412.000
X54	421690.000	454412.000
X55	421690.000	454412.000
X56	421690.000	454412.000
X57	421690.000	454412.000
X58	421690.000	454412.000
X59	421690.000	454412.000
X60	421690.000	454412.000
X61	421690.000	454412.000
X62	421690.000	454412.000
X63	421690.000	454412.000
X64	421690.000	454412.000
X65	421690.000	454412.000
X66	421690.000	454412.000
X67	421690.000	454412.000
X68	421690.000	454412.000
X69	421690.000	454412.000
X70	421690.000	454412.000
X71	421690.000	454412.000
X72	421690.000	454412.000
X73	421690.000	454412.000
X74	421690.000	454412.000
X75	421690.000	454412.000
X76	421690.000	454412.000
X77	421690.000	454412.000
X78	421690.000	454412.000
X79	421690.000	454412.000
X80	421690.000	454412.000
X81	421690.000	454412.000
X82	421690.000	454412.000
X83	421690.000	454412.000
X84	421690.000	454412.000
X85	421690.000	454412.000
X86	421690.000	454412.000
X87	421690.000	454412.000
X88	421690.000	454412.000
X89	421690.000	454412.000
X90	421690.000	454412.000
X91	421690.000	454412.000
X92	421690.000	454412.000
X93	421690.000	454412.000
X94	421690.000	454412.000
X95	421690.000	454412.000
X96	421690.000	454412.000
X97	421690.000	454412.000
X98	421690.000	454412.000
X99	421690.000	454412.000
X100	421690.000	454412.000

Yüzölçümü: 24133.017

Ölçen Adı Soyadı: Kontrol eden Adı Soyadı:

Ada Röleve Krokisi

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
277301	420508.987	454404.288	277308	420527.188	454402.342
277302	420508.987	454404.288	277309	420527.188	454402.342
277303	420508.987	454404.288	277310	420527.188	454402.342
277304	420508.987	454404.288	277311	420527.188	454402.342
277305	420508.987	454404.288	277312	420527.188	454402.342
277306	420508.987	454404.288	277313	420527.188	454402.342
277307	420508.987	454404.288	277314	420527.188	454402.342
277308	420508.987	454404.288	277315	420527.188	454402.342
277309	420508.987	454404.288	277316	420527.188	454402.342
277310	420508.987	454404.288	277317	420527.188	454402.342
277311	420508.987	454404.288	277318	420527.188	454402.342
277312	420508.987	454404.288	277319	420527.188	454402.342
277313	420508.987	454404.288	277320	420527.188	454402.342
277314	420508.987	454404.288	277321	420527.188	454402.342
277315	420508.987	454404.288	277322	420527.188	454402.342
277316	420508.987	454404.288	277323	420527.188	454402.342
277317	420508.987	454404.288	277324	420527.188	454402.342
277318	420508.987	454404.288	277325	420527.188	454402.342
277319	420508.987	454404.288	277326	420527.188	454402.342
277320	420508.987	454404.288	277327	420527.188	454402.342
277321	420508.987	454404.288	277328	420527.188	454402.342
277322	420508.987	454404.288	277329	420527.188	454402.342
277323	420508.987	454404.288	277330	420527.188	454402.342
277324	420508.987	454404.288	277331	420527.188	454402.342
277325	420508.987	454404.288	277332	420527.188	454402.342
277326	420508.987	454404.288	277333	420527.188	454402.342
277327	420508.987	454404.288	277334	420527.188	454402.342
277328	420508.987	454404.288	277335	420527.188	454402.342
277329	420508.987	454404.288	277336	420527.188	454402.342
277330	420508.987	454404.288	277337	420527.188	454402.342
277331	420508.987	454404.288	277338	420527.188	454402.342
277332	420508.987	454404.288	277339	420527.188	454402.342
277333	420508.987	454404.288	277340	420527.188	454402.342
277334	420508.987	454404.288	277341	420527.188	454402.342
277335	420508.987	454404.288	277342	420527.188	454402.342
277336	420508.987	454404.288	277343	420527.188	454402.342
277337	420508.987	454404.288	277344	420527.188	454402.342
277338	420508.987	454404.288	277345	420527.188	454402.342
277339	420508.987	454404.288	277346	420527.188	454402.342
277340	420508.987	454404.288	277347	420527.188	454402.342
277341	420508.987	454404.288	277348	420527.188	454402.342
277342	420508.987	454404.288	277349	420527.188	454402.342
277343	420508.987	454404.288	277350	420527.188	454402.342
277344	420508.987	454404.288	277351	420527.188	454402.342
277345	420508.987	454404.288	277352	420527.188	454402.342
277346	420508.987	454404.288	277353	420527.188	454402.342
277347	420508.987	454404.288	277354	420527.188	454402.342
277348	420508.987	454404.288	277355	420527.188	454402.342
277349	420508.987	454404.288	277356	420527.188	454402.342
277350	420508.987	454404.288	277357	420527.188	454402.342
277351	420508.987	454404.288	277358	420527.188	454402.342
277352	420508.987	454404.288	277359	420527.188	454402.342
277353	420508.987	454404.288	277360	420527.188	454402.342
277354	420508.987	454404.288	277361	420527.188	454402.342
277355	420508.987	454404.288	277362	420527.188	454402.342
277356	420508.987	454404.288	277363	420527.188	454402.342
277357	420508.987	454404.288	277364	420527.188	454402.

### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. belgeye rastlanmamıştır.

### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmaz boş arazi niteliğinde olup, herhangi bir yapılaşma bulunmadığından yapı denetim firması söz konusu değildir.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

Değerleme konusu gayrimenkuller hisseli olup, bölüm 5.6'da ayrıntılı olarak verilmiştir. Son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak 16.10.2012 tarihli imar değişikliği yapılmış olup, eski 804 ada 57 parselden ifraz olunmuştur.

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	<p>Taşınmazlardan 48.417,75 m<sup>2</sup> alanlı 2773 ada – 2 parsel "Turizm Alanı"nda kalmakta olup, TAKS:0,15 , KAKS:0,30 , konaklama tesisi ise hmax:11 m, diğer tesislerde ise hmax:6,50 m yapılanma şartlarına sahiptir.</p> <p>: Taşınmazlardan 24.133,03 m<sup>2</sup> alanlı 2774 ada – 2 parsel "Rekreasyon Alanı"nda kalmakta olup, TAKS:0,03 hmax:5,50 m yapılanma şartlarına sahiptir.</p> <p>Plan onama sınırı içerisindeki alanlarda uygulama aşamasında Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınacaktır.</p> <p>19.01.2010 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. Maddesine göre onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Etüd Raporu'na uyulacaktır.</p> <p>Turizm Alanı'nda emsal, net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda ticaret ve hizmet alanları (kafe, büfe vb.), konaklama ile sosyal kültürel tesis alanları yer alabilir.</p> <p>Hazırlanacak Kentsel Tasarım Projesi'ne göre ve Bakanlıkça onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Ruhsat işlemleri de projeye uygun olarak belediyesince yürütülecektir.</p> <p>31.07.2012 tarih ve 11764 sayılı Bakanlık Makamı Oluru bulunan, 1/1000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış olup, Üsküdar Belediyesi sistemine henüz işlenmemiş olması sebebi ile parseller ile ilgili ulaşılan bilgiler netlik kazanmamıştır.</p>

### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Taşınmazların çok hisseli olması,
  - Planın henüz onaylanmamış olması
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Önemli ulaşım akslarına, köprü ve çevreyollarına yakın konumlu olması,
  - Taşınmazın ulaşımın kolay olması,
  - Taşınmazın Çamlıca Sosyal tesislerine yakın konumlu olması.

#### **6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

31.07.2012 tarih ve 11764 sayılı Bakanlık Makamı Oluru bulunan, 1/1000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış olup, Üsküdar Belediyesi sistemine henüz işlenmemiş olması sebebi ile parseller ile ilgili ulaşılan bilgilerin netlik kazanmamış olduğu ancak bu planın bu haliyle onaylanacağı varsayılmıştır.

Avan proje ile emsal inşaat alanı dışında ilave oluşabilecek inşaat alanı göz ardı edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 2773 ada 2 sayılı parsel için, mevcut planın onaylanması durumunda, turizm alanında kalan taşınmazın üzerine konaklama tesisi inşa edileceği varsayılmıştır.

2774 ada 2 sayılı parsel için, mevcut planın onaylanması durumunda, rekreasyon alanında kalan taşınmazın %3 yapılaşma hakkı mevcuttur. Parsel üzerine restaurant, lokanta veya dinlenme tesisi amaçlı hizmet veren tesislerin yapılması uygundur. H=5,5 m denildiğinden, zemin kat alanı kadar asma kata yapılarak kullanılabilceği varsayılmıştır.

Parseller ile ilgili kullanılan varsayımlar tablo üzerinde gösterilmiştir.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme yapılan taşınmazlar turizm ve rekreasyon lejantına sahip olup, bölgede turizm fonksiyonlu lejanta sahip başka satılık emsal arazi bulunmamıştır. Bu sebeple yakın bölgede taşınmaza birebir emsal olabilecek satılık arazi bulunmadığından, yakın arazilerdeki ticari ve konut imarlı arsalar, villa tipi konutlar ve iş yerleri ile ilgili piyasa fiyatları araştırılmıştır.

### EMSAL ARAŞTIRMASI

NO	NİTELİK	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	AÇIKLAMA	GAYRİMENKUL DANIŞMANI
1	ARSA	2933	10.560.000	3.600	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Büyük Çamlıca Tepesinde, Konut+Ticaret imarlı, TAKS:0,15, h:6,50	TURYAP BEYLERBEYİ TEMSİLCİLİĞİ 0 216 321 55 25
2	ARSA	750	2.155.320	2.874	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Büyük Çamlıca Tepesinde, Verilerin altın konumlu olduğu belirtilen, Konut imarlı, h:6,50	ŞENOL KARADENİZ EMLAK HİZMETLERİ 0 532 596 99 71
3	ARSA	463	1.100.000	2.376	Ferah Caddesine yakın konumda, Konut İmarlı arsa	CADDE GAYRİMENKUL 0 532 595 98 38
ORTALAMA				2.950		
7	VİLLA	426	2.500.000	5.869	Büyük Çamlıca tepesinde, taşınmaza yakın konumlu 6+2 villa	TURYAP BEYLERBEYİ TEMSİLCİLİĞİ 0 216 321 55 25
8	VİLLA	750	9.878.550	13.171	Büyük Çamlıca tepesinde, taşınmaza yakın konumlu 15+3 villa	GARANTİ EMLAK ÜSKÜDAR 0 532 238 38 78
9	VİLLA	560	6.286.350	11.226	Büyük Çamlıca tepesinde, taşınmaza yakın konumlu 4 katlı 6+2 villa	YEŞİLYURT GAYRİMENKUL BEYLERBEYİ 0 533 739 11 40
ORTALAMA				10.089		
11	DÜKKAN	140	1.200.000	8.571	Ferah Caddesine cepheli, Kira getirisinin 5.000 TL civarında olabileceği belirtilmiştir.	RETURK SEÇKİN2 0 542 556 26 90
13	PLAZA/MAGAZA	300	2.750.000	9.167	Nato Yolu üzerinde	TURYAP ALTUNİZADE TEMSİLCİLİĞİ 0 216 474 74 50 0 532 382 38 72
ORTALAMA				8.869		

**Otel Oda Fiyatı:** Bölgede yapılan araştırmada ortalama otel oda birim fiyatı 100-170 USD/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür.

## Değerlendirme

Taşınmazın çevresinde var olan konut+ticaret imarlı arsa fiyatları ve konutlar araştırılmıştır. Yapılan araştırmaya göre arsa m<sup>2</sup> birim değerleri konum (Ferah Mahallesi, Çamlıca Mevkii), yüzölçümü gibi niteliklere göre istenen fiyat 2.950 TL/m<sup>2</sup> civarındadır. Bölgede yapılan araştırmada istenen fiyatların yüksek olduğu ve bu fiyatlardan alıcı çıkmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Satılabilecek birim fiyatın 2.000 TL civarında olacağı öngörülmektedir.

Arsalar, yapılaşma hakkına göre değeri belirlenmiştir.

Bölgede mevcut olan villa tipi konut birim değerleri için ortalama 8.000-10.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında satış bedeli istenmektedir.

### 2773 Ada 2 No.lu Parsel İçin:

2773 ada 2 no.lu parsel: Parsel üzerinde, apart otel veya villa tarzında yapılar inşa edilmesi durumunda ortalama birim satış fiyatının 5.000 USD/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmektedir.

2773 ada 2 no.lu parsel: Parsel üzerinde otel inşa edilmesi durumunda ortalama oda birim satış fiyatı 155 USD/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür.

### 2774 Ada 2 No.lu Parsel İçin:

2774 ada 2 no.lu parsel: Parsel üzerindeki restaurant benzeri yapı inşa edilmesi durumunda toplam inşaat alanı üzerinden birim kira değerinin 75 USD/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür.(açık alanlar da dikkate alınmıştır.)

## 6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Söz konusu taşınmazın imar planındaki yapılanma hakkı ve fonksiyonu dikkate alınarak değer; 2773 ada 2 no.lu parselin değerinin 1.500 TL/m<sup>2</sup>- 2.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı, 2774 ada 2 no.lu parselin yapılaşma hakkı düşük olduğundan 750 TL/m<sup>2</sup>-1.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı öngörülmektedir.

Plan onaylanması durumunda, plan notlar doğrultusunda yapılaşma hakkında artış olması durumunda, değerinde de artış olacaktır.

Emlak rayiç değerleri:

EMLAK VERGİ RAYİÇ BEDELİ						
DEĞER TANIMI	ARSA ALANI (M <sup>2</sup> )	AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSE ORANI	AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSE'SİNE DÜŞEN ALAN (M <sup>2</sup> )	2012 YILI ASGARİ M <sup>2</sup> BİRİM FİYAT (TL/M <sup>2</sup> )	2013 YILI ASGARİ M <sup>2</sup> BİRİM FİYAT (TL/M <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
2773 ADA 2 NO.LU PARSEL	48.417,75	1934029 / 4841775	19.340,29	1.259,68	1.357,94	26.262.857,43 TL
2774 ADA 2 NO.LU PARSEL	24.133,03	965399 / 2413303	9.653,99	824,51	888,82	8.580.676,56 TL
804 ADA 57 NO.LU PARSEL	2.223,44	46434 / 196608	525,12	1.259,68	1.357,94	713.081,75 TL
AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER			29.519,40			35.556.615,73

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazların değerlemesinde gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır.

2773 ada 2 no.lu parselin arsa m<sup>2</sup> birim değeri: 1.854,05 TL

2774 ada 2 no.lu parselin arsa m<sup>2</sup> birim değeri: 1.043,78 TL olarak belirlenmiştir.

Hesaplar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

2773 ADA 2 NO.LU PARSEL DEĞER TESPİTİ													
YAPILAŞMA ŞARTLARI													
ARSA ALANI	48.417,75	m <sup>2</sup>											
EMSAL ORANI	0,3												
EMSAL ALAN	14.525,33	m <sup>2</sup>											
TOPLAM İNŞAAT ALANI	14.525,33	m <sup>2</sup>											
MALİYETLER													
<b>Maliyet Kalemleri</b>	<b>Alan(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Fiyat(USD)</b>	<b>Maliyet(USD)</b>										
Σ Kaba İnşaat Maliyeti	16.704,12	650	10.857.680 USD										
Geliştirme Maliyeti(Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb.)		20%	2.171.536 USD										
Girişimci Karı(Yüklenici Karı)		35%	3.800.188 USD										
<b>Toplam Maliyetler</b>			<b>16.829.405 USD</b>										
FİZİKSEL YAPIYA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER													
FONKSİYON	OTEL												
ODA BÜYÜKLÜĞÜ (SİRKÜLASYON DAHİL) M <sup>2</sup>	45	M <sup>2</sup>											
ODA ADETİ	323	ADT											
KONAKLAMA GELİRLERİ ANALİZİ (YILLIK)													
Aylar													
Oda Sayısı	323												
Oda Fiyatı (USD)	155												
Gün Sayısı	365												
Potansiyel Gelir(Tam Dolulukta)	18.261.561												
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU													
İŞLETME YILI				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YILLAR		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>GİDERLER</b>													
İNŞAAT TAMAM.ORANI	20%		80%	0%									
MALİYET ARTIŞ ORANI	3%	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38
İNŞAAT GİDERİ	16.829.405	3.365.881	13.867.429										
İŞLETME GİDERİ	0,65	-	0	8.689.100	9.695.588	11.522.833	12.659.752	13.854.517	14.270.152	14.698.257	15.139.204	15.593.381	16.061.182
YENİLEME	0,05	0	0					1.004.759				1.130.866	
TOPLAM GİDER	0,70	3.365.881	13.867.429	8.689.100	9.695.588	11.522.833	12.659.752	14.859.276	14.270.152	14.698.257	15.139.204	16.724.246	16.061.182
<b>GELİRLER</b>													
ARTIŞ ORANI	3%	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38
DOLULUK ORANI	0%	0%	0%	60%	65%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
KONAKLAMA GELİRLERİ	-	0	0	11.624.214	12.970.686	15.415.161	16.936.124	18.534.470	19.090.505	19.663.220	20.253.116	20.860.710	21.486.531
Diğer Gelirleri(YEME-İÇME...)	15%	0	0	1.743.632	1.945.603	2.312.274	2.540.419	2.780.171	2.863.576	2.949.483	3.037.967	3.129.106	3.222.980
TOPLAM GELİR	0	0	0	13.367.846	14.916.289	17.727.435	19.476.542	21.314.641	21.954.080	22.612.703	23.291.084	23.989.816	24.709.511
NET GELİR		-3.365.881	-13.867.429	4.678.746	5.220.701	6.204.602	6.816.790	6.455.365	7.683.928	7.914.446	8.151.879	7.265.570	8.648.329
TERMİNAL DEĞER	8%												108.104.109
NET NAKİT AKIŞ		-3.365.881	-13.867.429	4.678.746	5.220.701	6.204.602	6.816.790	6.455.365	7.683.928	7.914.446	8.151.879	7.265.570	116.752.438
İSKONTO ORANI	11,0%												
NET BUGÜNKÜ DEĞER	47.985.634												
<b>Arsa Birim Fiyatı(USD/m<sup>2</sup>)</b>	991,08 USD												
<b>Arsa Birim Fiyatı(TL/m<sup>2</sup>)</b>	1.778,58 TL												
<b>AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSESİ'NE DÜŞEN ALAN (M<sup>2</sup>)</b>	19.340,29												
<b>AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSESİ'NİN DEĞERİ(TL)</b>	34.398.323,93 TL												

2774 ADA 2 NO.LU PARSEL DEĞER TESPİTİ												
Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü										
	2774	2	24.133,03									
TAKS(Taks=0,03, H=5,50 m)			0,03									
ZEMİN KAT ALAN(M <sup>2</sup> )			723,99									
(ASMA KAT)			723,99									
KİRALANABİLİR ALAN(M <sup>2</sup> )			1.447,98									
GİDERLER												
Maliyet Kalemleri	Alan(m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat(USD)	Maliyet(USD)									
<b>Σ Kaba İnşaat Maliyeti</b>	<b>1.447,98</b>	<b>400</b>	<b>579.193 USD</b>									
<b>Geliştirme Maliyeti(Altyapı-peyzaj,</b>		40%	231.677 USD									
<b>Girişimci Karı(Yüklenici Karı)</b>		45%	260.637 USD									
<b>Toplam Maliyetler</b>			<b>1.071.507 USD</b>									
GELİRLER												
Kiralananabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )			1.447,98 USD									
Ortalama Birim m <sup>2</sup> Kira Değeri(USD/m <sup>2</sup> )			<b>75,00 USD</b>									
Yıllık Kira Getirisi (USD)			1.303.183,62 USD									
İskonto Oranı	11%											
Kapitalizasyon Oranı	8%											
KİRALAMAYA GÖRE DEĞER												
<b>İnş. Tamamlanma oranı</b>	1,00											
<b>Yıllara Göre Giderler</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
	1.071.506,53	0,00	0,00									
<b>Artış oranı =%3</b>	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
<b>Gelirler</b>												
<b>Yıllara Göre Kira Getirisi</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2024</b>	
	0,00	1.342.279,13	1.382.547,50	1.424.023,93	1.466.744,65	1.510.746,98	1.556.069,39	1.602.751,48	1.650.834,02	1.700.359,04	1.751.369,81	
<b>Terminal Gelir(Son yılda taşınmazın satışından elde</b>												<b>21892122,7</b>
<b>Yıllara Göre Net Gelirler</b>	-1.071.506,53	1.342.279,13	1.382.547,50	1.424.023,93	1.466.744,65	1.510.746,98	1.556.069,39	1.602.751,48	1.650.834,02	1.700.359,04	23.643.492,46	
<b>NBD</b>			<b>\$ 13.942.054,60</b>									
<b>Arsa Birim Fiyatı(USD/m<sup>2</sup>)</b>			<b>577,72 USD</b>									
<b>Arsa Birim Fiyatı(TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>1.036,77 TL</b>									
<b>AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSESİ'NE DÜŞEN ALAN (M<sup>2</sup>)</b>			<b>9.653,99</b>									
<b>AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSESİ'NİN DEĞERİ(TL)</b>			<b>10.008.971,08 TL</b>									

## 6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup, 2774 ada 2 no.lu parselde kafe-restaurant tipi yapı inşa edileceği varsayımı altında, parselin açık alanlarının da kullanılacağı hesaplanarak, yapı inşaat alanı üzerinden ortalama aylık birim kira değerinin 75 USD/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır. Hesaplamalar yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.

## 6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın Akfil Holding A.Ş. hissesi üzerinde ve diğer hisseler üzerinde, çok eski tarihli ipotek bulunmaktadır. Diğer hissedarlar üzerinde haciz şerhi bulunmaktadır. Akfil Holding A.Ş. hisselerinin devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir engel bulunmamaktadır.

## 6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

## 6.10. EN ETKİN VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı için planların onaylanması durumunda belirlenebilecektir.

## 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

## 6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Birim Değer:

Taşınmazların imar planındaki yapılanma hakkı ve fonksiyonu dikkate alınarak değer; 2773 ada 2 no.lu parselin değerinin 1.500 TL/m<sup>2</sup>- 2.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı, 2774 ada 2 no.lu parselin yapılaşma hakkı düşük olduğundan 750 TL/m<sup>2</sup>-1.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı öngörülmektedir. 804 ada 57 no.lu parsel, park alanında kaldığından, emlak rayiç üzerinden değer belirlenmiştir.

#### Gelir Yöntemine Göre Değer(Arsa artık yöntemi)

2773 ada 2 no.lu parselin birim değeri: 1.858,57 TL/m<sup>2</sup>

2774 ada 2 no.lu parselin birim değeri: 1.043,78 TL/m<sup>2</sup>

804 ada 57 no.lu parsel, park alanında kaldığından, emlak rayiç üzerinden değer belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir yöntemine göre bulunan değerlerin birbirine yakın değerler olduğu görülmüştür.

Değer tespitinde, plan fonksiyonuna göre ticari fonksiyonlu olması dolayısıyla, gelir yöntemi ile bulunan değer piyasa değerini daha doğru şekilde yansıttığı düşünülerek, gelir yöntemine göre bulunan değer nihai değer takdirinde esas alınmıştır.

### 7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu ana gayrimenkul, boş arazi niteliğinde olup, Mevzuat uyarınca yapılması gereken herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

### 7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "ipotek" bulunmaktadır. Söz konusu ipotek çok eski tarihten kalmış ipotek olup, uygulamada bu tür ipoteklerin bedeli cüzi bedellerden oluşmaktadır.(10 TL gibi) İlgilileri bulunması durumunda ipotek kaldırılabilir niteliktedir.

Söz konusu ipotek, gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek bir ipotek olmadığından, taşınmazın GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İlgili tebliğ maddesi:

#### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ

Yatırım faaliyetleri Madde 25 - m) (Ek: Seri: VI, No:26 sayılı Tebliğ ile) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya **gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa**, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 34 üncü maddesi hükümleri saklıdır."

## 8. SONUÇ

### 8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.  
31.07.2012 tarih ve 11764 sayılı Bakanlık Makamı Oluru bulunan, 1/1000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış olup, Üsküdar Belediyesi sistemine henüz işlenmemiş olması sebebi ile parseller ile ilgili ulaşılan bilgilerin henüz netlik kazanmamış olduğu belirtilmiş ancak bu planın onaylanacağı varsayılarak değer tespit edilmiştir.

Avan projeye göre oluşabilecek ilave inşaat alanı dikkate alınmamıştır.

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### 8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ									
	ARSA ALANI (M <sup>2</sup> )	AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSE ORANI		AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSE'SİNE DÜŞEN ALAN (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM FİYAT (TL/M <sup>2</sup> )	DEĞER (KDV HARİÇ) (TL)	DEĞER (KDV DAHİL) (TL)	DEĞER (KDV HARİÇ) (USD)	
2773 ADA 2 NO.LU PARSEL	48.417,75	1934029	/	4841775	19.340,29	1.778,58	34.398.323,93 TL	40.590.022,24 TL	19.167.683,01 USD
2774 ADA 2 NO.LU PARSEL	24.133,03	965399	/	2413303	9.653,99	1.036,77	10.008.971,08 TL	11.810.585,87 TL	5.577.271,30 USD
804 ADA 57 NO.LU PARSEL	2.223,44	46434	/	196608	525,12	1.357,94	713.081,75 TL	841.436,46 TL	397.348,57 USD
AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER							45.120.376,76 TL	53.242.044,58 TL	25.142.302,89 TL

**AKFİL HOLDING A.Ş.** hissesine düşen değer KDV Hariç;

**45.120.376,76-TL (Kırkbeşmilyon yüzyirmibin üçyüzyetmişaltı, yetmişaltı Türk Lirası).**

\*(06.03.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,7946.-TL'dir).

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA  
SPK Lisans No:401040  
İşletmeci  
Kontrolör

  
VEKTÖR  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4  
Ümraniye / İSTANBUL  
Tel: 0216 571 40 50 Fax: 0216 412 50 48  
KARAGAZI V.D. 0216 571 40 50

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR  
SPK LİSANS NO:400425  
Şehir Plancısı  
Genel Müdür

  
VEKTÖR  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4  
Ümraniye / İSTANBUL  
Tel: 0216 571 40 50 Fax: 0216 412 50 48  
KARAGAZI V.D. 0216 571 40 50

**EK 1\_ FOTOĞRAFLAR – (804 ADA 57 PARSEL İKEN TAMAMI)**







İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			Fotograf		
İlçe	ÜSKÜDAR						
Mahalle	KISIKLI						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Sağ Bedel		Papuz No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		160	804	57	Pa	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Nispeti		Arza					
Sınır		Plandaadır Zamir Sırağı No : 79053101					
Edinme Sebebi		KISIKLI Mah. 804 Ada 57 Parsel tapusuzuna İnar (TSM) alınmıştır.  525,13 m <sup>2</sup>					
Sahibi		Malikler arka sıfırdır...					
Geldisi	Yayımlı No.	Çiz. No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Çiz. No.	18713	7	953		16/10/2012	Çiz. No.	
Sahibi No.	Siciline Uygundur. Recep GÖRMAZ Tapu Müdürü						Sahibi No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2774/2
Zemin No	: 79053100	Yüzölçüm	: 24.133,03 m2
il / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Tas. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Üsküdar TM		
Mahalle / Köy Adı	: KISIKLI Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 39 / 4122		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	18/10/1945 T. VE YEV 792 NOLU VERGİ HACZİNİN FATMA HİKMET ERGENCE AIT HİSSESİ ÜZERİNDEN TERKİN EDİLDİ 23/02/1972 YEV:2312		23/02/1972 - 2312	--
Beyan	ALİ TUNCER SEYHAN İN HİSSESİ 945/792 VE 1977/1177 YEV NOLU HACZLERİN DIŞINDA BIRAKILDI 12/05/1977 YEV:3909		12/05/1977 - 3309	--
Beyan	REKREASYON ALANI		16/10/2012 - 16713	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
223751664	AKFİL HOLDİNG A.Ş.		965399 / 2413303	9.653,99	İmar (TSM) - 16/10/2012 - 16713-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513451) ŞAYESTE - İBRAHİM Kızı	Evet	50.000,00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 06.03.2013 16:18

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCİ VAKFI	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKFİL HOLDİNG A.Ş.	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TURK ANONİM ŞİRKETİ	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ - MUSTAFA İHSAN Kızı	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	

**İpotek Ş/B/İ Bilgisi**

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513450) AVRAM - TANAS Oğlu	Evet	12.000,00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

**İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCİ VAKFI	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKFİL HOLDİNG A.Ş.	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TURK ANONİM ŞİRKETİ	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ - MUSTAFA İHSAN Kızı	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--	

Rapor Tarihi / Saati : 06.03.2013 16:18

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2773/2
Zemin No	: 79053098	Yüzölçüm	: 48.417,75 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Üsküdar TM		
Mahalle / Köy Adı	: KISIKLI Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 39 / 4119		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK**

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	18/10/1945 T. VE YEV 792 NOLU VERGİ HACİZİNİN FATMA HİKMET ERGENÇE AİT HİSSESİ ÜZERİNDEN TERKİN EDİLDİ 23/02/1972 YEV 2312		23/02/1972 - 2312	--
Beyan	ALI TUNCER SEYHAN IN HİSSESİ 945/792 VE 1977/1177 YEV NOLU HACİZLERİN DIŞINDA BIRAKILDI 12/05/1977 YEV 3909		12/05/1977 - 3309	--
Beyan	TURİZM ALANI		16/10/2012 - 16713	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
223751657	AKFİL HOLDİNG A.Ş.	1934029/4841775	19.340,29	19.340,29	İmar (TSM) - 16/10/2012 - 16713-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müsterelimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513451) ŞAYESTE - İBRAHİM Kızı	Evet	50.000,00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 06.03.2013 16:17

**İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCİ VAKFI	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKFİL HOLDİNG A.Ş.	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ - MUSTAFA İHSAN Kızı	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--

**İpotek Ş/Bl Bilgisi**

S/Bl	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Alacaklı	Müsterelimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513450) AVRAM - TANAS Oğlu	Evet	12.000,00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

**İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCİ VAKFI	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKFİL HOLDİNG A.Ş.	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ - MUSTAFA İHSAN Kızı	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	12.000,00 ETL	01/01/1900-0	--

Rapor Tarihi / Saati : 06.03.2013 16:17

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 804/57
Zemin No	: 79053101	Yüzölçüm	: 2.223,44 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taş. Nitelik	: AİSA
Kurum Adı	: Üsküdar TM		
Mahalle / Köy Adı	: KISIKLI Mah.		
Mevki	:		
Cilt / Sayfa No	: 7 / 993		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	ALİ TUNCER SEYHAN IN HİSSESİ 945/792 VE 1977/1177 YEV NOLU HACİZLERİN DIŞINDA BIRAKILDI 12/05/1977 YEV.3909		12/05/1977 - 3309	--
Şerh	18/10/1945 T. VE YEV.792 NOLU VERGİ HACİZİNİN FATMA HİKMET ERGENCE AİT HİSSESİ ÜZERİNDEN TERKİN EDİLDİ 23/02/1972 YEV.2312		23/02/1972 - 2312	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
223731673	AKFIL HOLDING A.Ş		46434 / 196608	525,12	İmar (TSM) - 16/10/2012 - 16713-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513451) ŞAYESTE - İBRAHİM Kızı	Evet	50,000.00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

**İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCİ VAKFI	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKFIL HOLDING A.Ş	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TURK ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ - MUSTAFA İHSAN Kızı	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--

**İpotek S/B/İ Bilgisi**

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513450) AVRAM : TANAAŞ Oğlu	Evet	12,000.00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

**İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCİ VAKFI	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKFIL HOLDING A.Ş	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TURK ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ - MUSTAFA İHSAN Kızı	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCİ - MUSTAFA İHSAN Oğlu	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--

**EMLAK RAYIÇ BEDELİ**

<b>T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYESİ Emlak Vergi Beyannamesi (Arsa)</b>		
Mükellef No : 70224	Dönem : 2010	
Arşiv No : 70224	Beyan Yılı : 2012	

**TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ**

<b>MÜKELLEFLERİN</b>	Boyadı veya Ünvanı	AKFIL HOLDING A.S	<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	
	Adı		Mahalle	OSMANIYE
	Baba Adı	0	Sokak	FIKRET YUZATLI ACD.
	Anne Adı	0	Kapı / Daire	6/-
	Doğum Yeri	İSTANBUL	İl / İlçe	İSTANBUL/BAKIRKÖY
	Doğum Tarihi	01.01.1950	<b>İŞYERİ ADRESİ</b>	
		Mahalle	OSMANIYE	
		Sokak	FIKRET YUZATLI ACD.	
		Kapı / Daire	6/-	
		İl / İlçe	İSTANBUL/BAKIRKÖY	

**TABLO II - VERGİYE TABİ RAYIÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ**

-1- Arzaların Rayıç Bedelleri Toplamı	-2- Vergilendirme Dönemleri	-3- Muafiyetler	-4- Vergiye Tabi Rayıç Bedeli (Matrah) (1-3)	-5- Vergi Oranı (Oran)	-6- Ödenecek Vergi Tutarı (4x5)
24.362.576,51 TL	2012	0,00 TL	24.362.576,51 TL	6	0,00 TL
26.262.857,46 TL	2013	0,00 TL	26.262.860,00 TL	6	157.577,16 TL

**TABLO III**

(Belediyece Doldurulacaktır)	Beyannamenin Veriliş Nedeni	Mükellef İmza
Beyannamenin Veriliş Şekli : Ekliden	Normal	
Beyannamenin Veriliş Tarihi : 11.02.2013	Beyannamenin Durumu	Tarih ve İmza
Tahakkuk Fişinin Tarihi :	Açık	
Beyan No : 4269306	25.02.2013	

Not : 1) İhtirak halinde mülkiyette müşterek imzalı tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tamamını gösterir bir liste beyannamesi eklenecek ve mükelleflerin tamamı beyannamesi imza edecektir.  
2) Müşterek mülkiyette her hissedarı kendi hissesini ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir.  
3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazılardan vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy kıyama beyan defterlerine yazılmak suretiyle beyan edilemez.

<b>ARSAYA AIT BİLGİLER</b>		
<b>ADRES BİLGİLERİ</b>	1) Belediye sınırları veya mücavir alanların içinde ise belediyenin adı	ÜSKÜDAR BELEDİYESİ
	2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı	FERAİ MAH.
	3) Cadde ve Sokağı ( Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı )	FERAİ YOLU SOKAĞI
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Pafta	P.160
	4) Ada / Parsel	2773/2
	Cilt / Sahife No.	39/4119
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	5) Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	48417,75
	6) Hisseli ise hisse nispeti	Hisse: 1 / 1 - Arsa: 1934029 / 4841775
	7) Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	19340,29
	8) Arsanın İktisap Tarihi	16.10.2012
	9) Kusurluk hali varsa baş. yıl/süresi *	
	10) Beyan tarihindeki rayıç bedeli (Hisseye isabet eden)	24.362.576,51 TL
	11) Vergiden muaf miktar (Hisseye isabet eden)	0,00 TL
12) Vergiye tabi rayıç bedeli (Hisseye isabet eden)	24.362.576,51 TL	

**ASGARİ BEYANNAMENİN HESABI**

Beyan Hesap Yılı	2012
13) İlan edilen asgarî (m <sup>2</sup> ) birim değeri	1.259,68 TL
14) Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )/Hisseli ise hisseye isabet eden	19340,29
15) Asgarî ölçülere göre hesaplanan değer (13x14)	24.362.576,51 TL

Not : \* Varsa, Belediyece uygulanan kusurluk halinin başlangıç tarihi.  
\*\* Beyan edilecek bedelin, 15. No'lu sıradaki değerden aşağı olması mümkün değildir.  
Bir mükellefe ait arsa birimlerinin bildirimine ait bir beyannamenin yetmemesi halinde, yeterli kadar beyanname doldurularak birbirine ilgilendirilir.

Kullanıcı : ozan

<b>T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYESİ Emlak Vergi Beyannamesi (Arsa)</b>		
Mükellef No : 70224	Dönem : 2010	
Arşiv No : 70224	Beyan Yılı : 2012	

**TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ**

<b>MÜKELLEFLERİN</b>	Boyadı veya Ünvanı	AKFIL HOLDING A.S	<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	
	Adı		Mahalle	OSMANIYE
	Baba Adı	0	Sokak	FIKRET YUZATLI ACD.
	Anne Adı	0	Kapı / Daire	6/-
	Doğum Yeri	İSTANBUL	İl / İlçe	İSTANBUL/BAKIRKÖY
	Doğum Tarihi	01.01.1950	<b>İŞYERİ ADRESİ</b>	
		Mahalle	OSMANIYE	
		Sokak	FIKRET YUZATLI ACD.	
		Kapı / Daire	6/-	
		İl / İlçe	İSTANBUL/BAKIRKÖY	

**TABLO II - VERGİYE TABİ RAYIÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ**

-1- Arzaların Rayıç Bedelleri Toplamı	-2- Vergilendirme Dönemleri	-3- Muafiyetler	-4- Vergiye Tabi Rayıç Bedeli (Matrah) (1-3)	-5- Vergi Oranı (Oran)	-6- Ödenecek Vergi Tutarı (4x5)
7.959.811,29 TL	2012	0,00 TL	7.959.811,29 TL	6	0,00 TL
6.880.676,57 TL	2013	0,00 TL	6.880.680,00 TL	6	51.484,06 TL

**TABLO III**

(Belediyece Doldurulacaktır)	Beyannamenin Veriliş Nedeni	Mükellef İmza
Beyannamenin Veriliş Şekli : Ekliden	Normal	
Beyannamenin Veriliş Tarihi : 11.02.2013	Beyannamenin Durumu	Tarih ve İmza
Tahakkuk Fişinin Tarihi :	Açık	
Beyan No : 4269304	25.02.2013	

Not : 1) İhtirak halinde mülkiyette müşterek imzalı tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tamamını gösterir bir liste beyannamesi eklenecek ve mükelleflerin tamamı beyannamesi imza edecektir.  
2) Müşterek mülkiyette her hissedarı kendi hissesini ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir.  
3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazılardan vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy kıyama beyan defterlerine yazılmak suretiyle beyan edilemez.

<b>ARSAYA AIT BİLGİLER</b>		
<b>ADRES BİLGİLERİ</b>	1) Belediye sınırları veya mücavir alanların içinde ise belediyenin adı	ÜSKÜDAR BELEDİYESİ
	2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı	FERAİ MAH.
	3) Cadde ve Sokağı ( Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı )	TOMRUK CADDESİ
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Pafta	P.160
	4) Ada / Parsel	2774/2
	Cilt / Sahife No.	39/4122
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	5) Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	24133,03
	6) Hisseli ise hisse nispeti	Hisse: 1 / 1 - Arsa: 965399 / 2413303
	7) Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	9653,99
	8) Arsanın İktisap Tarihi	16.10.2012
	9) Kusurluk hali varsa baş. yıl/süresi *	
	10) Beyan tarihindeki rayıç bedeli (Hisseye isabet eden)	7.959.811,29 TL
	11) Vergiden muaf miktar (Hisseye isabet eden)	0,00 TL
12) Vergiye tabi rayıç bedeli (Hisseye isabet eden)	7.959.811,29 TL	

**ASGARİ BEYANNAMENİN HESABI**

Beyan Hesap Yılı	2012
13) İlan edilen asgarî (m <sup>2</sup> ) birim değeri	824,51 TL
14) Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )/Hisseli ise hisseye isabet eden	9653,99
15) Asgarî ölçülere göre hesaplanan değer (13x14)	7.959.811,29 TL

Not : \* Varsa, Belediyece uygulanan kusurluk halinin başlangıç tarihi.  
\*\* Beyan edilecek bedelin, 15. No'lu sıradaki değerden aşağı olması mümkün değildir.  
Bir mükellefe ait arsa birimlerinin bildirimine ait bir beyannamenin yetmemesi halinde, yeterli kadar beyanname doldurularak birbirine ilgilendirilir.

<b>T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYESİ Emlak Vergi Beyannamesi (Arsa)</b>	
Mükellef No : 70224	Dönem : 2010
Arşiv No : 70224	Beyan Yılı : 2012

**TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ**

MÜKELLEFİN	Soyadı veya Ünvanı	AKFIL HOLDING A.Ş.	<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	
	Adı		Mahalle	OSMANIYE
Baba Adı	0	Sokak	FIKRET YUZATLI ACD.	
Anne Adı	0	Kaps / Daire	6/-	
Doğum Yeri	İSTANBUL	İl / İlçe	İSTANBUL/BAKIRKÖY	
Doğum Tarihi	01.01.1950	<b>İŞYERİ ADRESİ</b>		
		Mahalle	OSMANIYE	
		Sokak	FIKRET YUZATLI ACD.	
		Kaps / Daire	6/-	
		İl / İlçe	İSTANBUL/BAKIRKÖY	

**TABLO II - VERGİYE TABİ RAYIÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ**

-1- Araştırma Rayıç Bedelleri Toplamı	-2- Vergilendirme Dönemleri	-3- Muafiyetler	-4- Vergiyö Tabi Rayıç Bedel(Matrak) (1+2)	-5- Vergi Oranı (binde)	-6- Ödenecek Vergi Tutarı (4x5)
661.188,35 TL	2012	0,00 TL	661.188,35 TL	6	0,00 TL
712.761,04 TL	2013	0,00 TL	712.760,00 TL	6	4.276,56 TL

**TABLO III**

(Belediyece Doldurulacaktır)	Beyannamenin Veriliş Nedeni	Mükellef İmza
Beyannamenin Veriliş Şekli : Etkin	Normal	
Beyannamenin Veriliş Tarihi : 25.02.2013	Beyannamenin Durumu	
Tahakkuk Fişinin Tarihi :	Açık	
Beyan No : 4270736	Tarih ve İmza	
	25.02.2013	

Not :

- 1) İştirak halinde mülkiyette müşterek inşaat tek beyanname verilmişse, mükelleflerin tamamını gösterir bir liste beyannameye eklenecek ve mükelleflerin tamamı beyannameyi imza edeceklerdir.
- 2) Müşterek mülkiyette her hissedarın kendi hissesini ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir.
- 3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki bulunan arsaların vergiyö tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar için beyanname hazırlanmaz.

<b>ARSAYA AIT BİLGİLER</b>		
ADRES BİLGİLERİ	1) Belediye sınırları veya mücavir alanları içinde ise belediyenin adı	ÜSKÜDAR BELEDİYESİ
	2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı	FERAİ MAH.
	3) Caddenin ve Sokak ( Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı )	FERAİ YOLU SOKAĞI
	4) Ada / Parsel	804/57
TARİH BİLGİLERİ	Pafra	P.160
	Çift / Sahife No.	7/993
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5) Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	2222,44
	6) Hisse ili hisse nispeti	Hisse: 1 / 1 - Arsa: 46434 / 195608
	7) Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	524,89
	8) Arsanın iktisap tarihi	16.10.2012
	9) Kısıtlılık hali varsa baş. yılı/nispeti *	
	10) Beyan tarihindeki rayıç bedeli (Hisseye isabet eden)	661.188,35 TL
	**	
	11) Vergiden muaf miktar (Hisseye isabet eden)	0,00 TL
	12) Vergiyö tabi rayıç bedel (Hisseye isabet eden)	661.188,35 TL
	<b>ASGARİ BEYANNAMENİN HESABI</b>	
	Beyan Hesap Yılı	2012
	13) İlan edilen asgari (m <sup>2</sup> ) birim değeri	1.259,68 TL
14) Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )/Hisseli ise hisseye isabet eden	524,89	
15) Asgari ölçülere göre hesaplanan değer (13x14)	661.188,35 TL	

\* Varsa, Belediyece uygulanan kısıtlılık halinin başlangıç tarihi,

\*\* Beyan edilecek bedelin, 15. Nolu sıradaki değerden aşağı olması mümkün değildir.

**TESCİLE ESAS DAĞILIM CETVELİ**

TOPLAM ALAN : 326081.32		TESCİLE ESAS					SAYFA NO: 1				
TOPLAM PAY : 326081.32		DAĞITIM CETVELİ					TOPLAM ADA ALANI : 220196.46				
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00		( İMAR PARSELİNE SIRALI )					0. KATILIM ORANI : 0.0000000				
TOP. DÜZENLEME GİRMEYEN: 2223.44							D. O. PAYI ORANI : 0.3891537				
TOP. DÜZENLEMeye GİREN: 323857.88											
K A D A S T R O							İ M A R				
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan	Hisse	Malik/Baba Adı	Kamu	Dop/İth	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay
13		1000/1	57481.32	TAM 57481.32	MALİYE HAZİNESİ	-	0.00 57481.32	2773/1	57481.32	TAM	57481.32
1		804/13	26000.00	3/672 116.07	ORHAN BEKAROĞLU ALI SAIM	-	45.17 70.90	2773/2	48417.75	7090/4841775	70.90
3		804/57	203200.00	6300/196608 6511.24	MERMER İŞ TİCARET Tü	-	2506.15 3933.84			262402/4841775	2624.02
6		804/57	203200.00	46434/196608 47990.87	AKFİL HOLDİNG A.Ş	-	18471.47 28994.28			1934029/4841775	19340.29
7		804/57	203200.00	233877/3145728 15107.41	SADULLAH SEFA MERMER MUSTAFA İL	-	9127.33 5814.77			608828/4841775	6088.28
8		804/57	203200.00	233877/3145728 15107.41	NİHAL KARAVELİ MUSTAFA İL	-	5814.77 9127.33			608828/4841775	6088.28
9		804/57	203200.00	233877/3145728 15107.41	MEHMET ATA MERMERÇİ MUSTAFA İL	-	5814.77 9127.33			608828/4841775	6088.28
10		804/57	203200.00	311836/3145728 20143.21	ADİLE MERMERÇİ VAKFI	-	7753.03 12169.77			811770/4841775	8117.70
11		804/57	203200.00	1288517/3145728 83232.45	TRT KURUMU GENEL MÜD	-	32035.80 50285.92	2773/3	48833.25	TAM	48833.25
12		804/13	26000.00	347880/349440 25883.93	TRT KURUMU GENEL MÜD	-	10072.83 15811.10	2774/1	41331.11	158110/4133111	15811.10
2		804/14	34000.00	TAM 34000.00	TRT KURUMU GENEL MÜD	-	13231.23 20768.77			2076877/4133111	20768.77
4		804/56	5400.00	TAM 5400.00	TRT KURUMU GENEL MÜD	-	2101.43 3298.57			329857/4133111	3298.57
11		804/57	203200.00	1288517/3145728 83232.45	TRT KURUMU GENEL MÜD	-	32035.80 50285.92			145267/4133111	1452.67
3		804/57	203200.00	6300/196608 6511.24	MERMER İŞ TİCARET Tü	-	2506.15 3933.84	2774/2	24133.03	130982/2413303	1309.82
6		804/57	203200.00	46434/196608 47990.87	AKFİL HOLDİNG A.Ş	-	18471.47 28994.28			965399/2413303	9653.99
7		804/57	203200.00	233877/3145728 15107.41	SADULLAH SEFA MERMER MUSTAFA İL	-	5814.77 9127.33			303905/2413303	3039.05
8		804/57	203200.00	233877/3145728 15107.41	NİHAL KARAVELİ MUSTAFA İL	-	5814.77 9127.33			303905/2413303	3039.05
9		804/57	203200.00	233877/3145728 15107.41	MEHMET ATA MERMERÇİ MUSTAFA İL	-	5814.77 9127.33			303905/2413303	3039.05
10		804/57	203200.00	311836/3145728 20143.21	ADİLE MERMERÇİ VAKFI	-	7753.03 12169.77			405207/2413303	4052.07

*Ozgür AKYÜZ*  
Harita Mühendisi  
Oda Sic.No:7270

*Yavuz SENCÜL*  
Arsa ve Arazi Düzenleme  
İşleri Şube Müdürü

*Tamer İNAN*  
Daire Başkanı

### EK 3 - LİSANSLAR

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

#### RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

**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

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*İ. Nevza ÖZTANGUT*  
İ. Nevza ÖZTANGUT  
BAŞKAN