



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MALTEPE/İSTANBUL

(15646 ADA, 44 PARSELDE KAYITLI ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-VAKIFGYO-03

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-9
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	9-...-12
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12-13
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	14
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	14
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	14-15
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	15
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	15
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	15-...-19
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	19
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	19
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	19
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	19
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	19
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	20
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	20
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	20
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	21

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	21
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	22-23
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	23
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	24
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7 - SONUÇ	24-25
8 – EKLER	25
8-1 Uydu Fotoğrafı	26
8-2 Fotoğraflar	27-31
8-3 Belgeler	32-34
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	35
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	36
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	37
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	38
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	39
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	40

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. 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.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 26.04.2016 tarihinde 2016-VAKIFGYO-03 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde konumlu arsa nitelikli gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

18.04.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 26.04.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.04.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde konumlu arsa nitelikli gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesinde konumlu gayrimenkulün piyasa satış değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

İSTANBUL İLİ

Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu. Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkent Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmektedir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazi'ne ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Coğrafi Konum ve Çevre

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

Yer Şekilleri

İstanbul'un Kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur. Buna göre, MÖ 20.000 ile 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir.

İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz. Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükseltileriyle almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

Şehir Yapısı

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır:

- Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımada'yı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. Yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmakta. Batıdaki Surlarına kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.
- Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Padişahlarının sarayı Dolmabahçe Sarayı Kabataş'tadır. İstanbul Boğazı kıyıları boyunca Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasın da Boğaz boyu devam eden lüks yalılar mevcuttur.
- Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptir. Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur. Böylece şehirdeki gecekondulaşma büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Türkiye'nin en büyük şehirleri arasında bulunan Ankara ve İzmir'de bu yapılar yaygındır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

İstanbul'un, Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen ve 22 Mart 2008 tarihli Gazete 'de yayımlanan 5747 sayılı yasa uyarınca 39 ilçesi vardır. Bunlardan 25'i Avrupa Yakası'nda; 14'ü ise Anadolu Yakası'nda bulunur. İlçe belediyeleri bünyesinde toplam 782 mahalle, 152 köy vardır. Tüm ilçeler, 22 Temmuz 2004 tarihinde Resmî Gazete' de yayınlanan yasayla İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet alanı içine dâhil edilmiştir. Yapılan düzenlemeyle il sınırları içindeki tüm belde belediyeleri de feshedilmiştir. Osmanlı İmparatorluğu'nda İstanbul Vilayetine idari bölünme oldukça karmaşık ve düzensizdi. Kimi



önemli şehirler sınırları içinde olduğu eyalete değil, doğrudan başkent İstanbul'a bağlı olurlardı. İstanbul Vilayeti ise Kandıra, Adapazarı, İzmit, Mudanya, Gemlik, Yalova, Orhaneli, Bandırma, Çorlu ve Kıyı köy gibi yerleri de kapsamaktaydı. Yüzyıllar boyunca bu sistemle yönetilen İstanbul'da merkezî yönetimin bölünmesi için ilk girişim 1839 yılında yayınlanan Gülhane Hatt-ı Hümayunu'ndan sonra oldu. Bu dönemde ilk kez Fransa idari bölünme sistemi örnek alınarak İstanbul'da reformlar yapıldı.

Şehrin belediyeler bazında idari bölünmesi, imparatorluk yıkılana dek pek çok kez değişikliğe uğradı. Vilayet dönem dönem günümüzde ilçe belediyeleri olarak adlandırılabilir daireslere ayrıldı. Bu dairelerin sayısı ve sınırları, ekonomik nedenlerle zaman zaman kapatılmak ya da yeni oluşturulmak suretiyle değişti. Cumhuriyet dönemindeyse, yapılan ilk düzenlemelerde Anadolu Yakası'nda Üsküdar adında yeni bir il oluşturularak, İstanbul günümüz Avrupa Yakası topraklarıyla sınırlandırıldı. Daha sonra Üsküdar ve kendisine bağlı birimler İstanbul'a katıldı. 1950'lere gelindiğinde İstanbul'un iki yakada toplam 16 ilçesi vardı. Bunlardan merkeze bağlı olarak yönetilenler: Eminönü, Fatih, Bakırköy, Beyoğlu, Beşiktaş, Sarıyer, Beykoz, Üsküdar, Kadıköy ve Adalar; il belediye sınırı dışında kalanlarsa Çatalca, Silivri, Şile, Kartal ve Yalova'ydı. Bu düzen, 1980 yılına dek fazla değişiklik göstermeden sürdü. Bu tarihten sonra 3030 sayılı yasayla İstanbul'da yeni ilçeler oluşturulmaya başlandı. 1990'a gelindiğinde İstanbul'un 25 ilçesi bulunuyordu. Yıllar içinde yeni ilçeler oluşturulmaya devam ederken, hızla gelişen ve İstanbul'la kara sınırı bulunmayan Yalova, merkeze uzaklığının sorun olması nedeniyle 1995 yılında Kocaeli ve Bursa illerinden de toprak alınarak ayrı bir il hâline getirildi. İstanbul'un ilçe sayısı 2008 yılında 32'ydi.

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yeni ilçeler oluşturmak için hazırlanan 5747 sayılı yasayla, 2008 yılında İstanbul'un Anadolu Yakasında 3, Avrupa Yakası'ndaysa 5 olmak üzere toplam 8 yeni ilçe kurulurken, Eminönü ilçesi feshedilerek Fatih'e katıldı. İstanbul'da kurulan son ilçeler: Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe ve Sultangazi'dir.

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.



3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Gayrimenkulle ilgili hemen herkes gayrimenkulün en yüksek getiri sağlayan yatırım olduğunu iddia ediyor ve basında da sık sık bunu destekleyen haberler yayınlanıyor. Peki durum gerçekten böyle mi? Gayrimenkulün değeri artışı, temelde satış fiyatlarındaki ve kira değerlerindeki değişimlerle ölçülüyor. Türkiye'de 2007 yılından beri REIDIN ve GYODER tarafından oluşturulmuş endekslerle bu değişimler ölçülüyor. Yayınlanan endekslerin ilki; satılık konut fiyatları endeksi. Bu endeks ikinci el konutlardaki fiyat değişimlerini ölçümlüyor. Endeks ilk kez 2007 Haziranında oluşturulduğu için bu tarihteki değeri 100 olarak kabul ediliyor. Son olarak Haziran 2013 tarihinde açıklanan Türkiye için endeks değeri Haziran ayında %1,31



oranında yükselmişti. Endeksin Haziran 2012-Haziran 2013 arasındaki yıllık değişimi ise %15,78'di. Endeks İstanbul için aylık değişimi %1,66 olarak ölçümlenmişti. Tabii ki bu getirilerin enflasyondan arındırılması gerekmektedir ancak %9 civarındaki Hazine faizleri göz önüne alınacak olursa ortalama getiri fena değildir. Böyle diyoruz zira gayrimenkul yatırımdan beklenen getiri risksiz faiz oranının %50-75 kadar üzerinde olmalıdır.

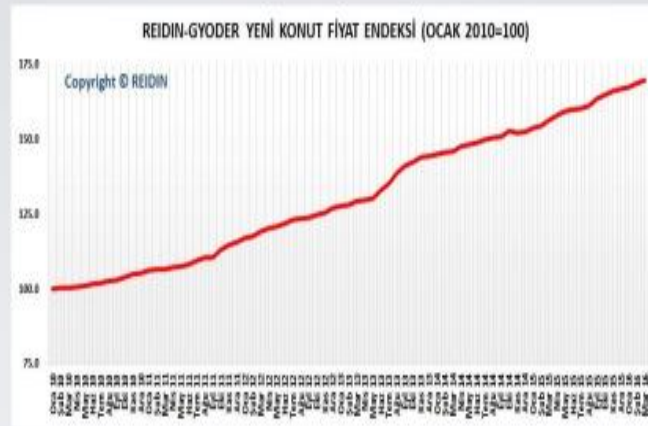
Benzer bir durum kira rakamlarına bakıldığında da izlenmektedir. Yine Haziran 2007 değeri 100 olan endeks Haziran 2013 ayında %1,20 oranında artmış ve geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yükseliş %10,86 olmuştur. İstanbul'daki artış oranı ise %1,39 idi. Yine burada da enflasyondan arındırılmış getiri (enflasyon hedefi %8 kabul edilecek olursa $1 + 0,1086 / 1 + 0,08$ enflasyondan arındırma denkleminde reel kira getirisi %2,6 olacaktır. Gayrimenkul gibi bir yatırım için bu oranda bir yıllık getiri oldukça düşüktür. Profesyonel yatırımcılar riski hesaplamak üzere nakit akışlarında bir iskonto faktörü kullanırlar, bu şekilde gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri hesaplanır. Burada kullanılan oran risksiz faiz oranı denilen hazine faizi ve yatırıma biçilen özel risk priminin toplamından oluşur. Bugün risksiz faiz oranı %8 civarındadır, gayrimenkulde bugünlerde söz konusu olabilecek risk primi ise bu oranın 500-600 baz puan üzerindedir; yani %14-15 gibi bir iskonto oranı söz konusudur. Görülebileceği gibi aslında reel getirilerin %4-5 aralığında olması gerekirken kira getirileri yetersiz kalmıştır. Düşen kira getirilerinin yansımaları amortisman sürelerinden de izleyebiliriz. İstanbul'un amortisman süresi ortalama 17 yıldır, yani kira gelirleriyle yatırımı amorti etmek için 17 yıl gerekmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul yatırımının kira geliri gözetilerek yapılması çok anlamsız olmaktadır.

Yayımlanan endekslerden birisi de yeni konut fiyatları endeksidir. Bu endeks birinci el konutların fiyat değişimlerini sınırlı olarak ölçmektedir (sınırlıdır çünkü belirli sayıda firma verilerini endeksle paylaşmaktadır). Buna göre Haziran ayında 1+1 konutların fiyatı %2,14 oranında, 2+1 konutların fiyatı %1,55 oranında, 3+1 konutların fiyatı %2,04 oranında, 4+1 konutların fiyatı ise %1,34 oranında artmıştır. Düşük satış fiyatları ve kredi taksitleri nedeniyle halen 1+1 konutların avantajlı olduğu görülmektedir. Yeni konutların ortalama olarak Haziran ayında fiyatı %1,84 oranında artmış, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre ise artış oranı %9,03 de kalmıştır. Yani birinci elde satılan konutlardaki fiyat artışı ikinci el konutlara oranla daha sınırlı kalmıştır. Yukarıdaki enflasyondan arındırma hesabını hatırlayacak olursak reel getiri %1 civarındadır; yani birinci el konutlara yapılan yatırımdan elde edilen getiri son derece yetersizdir. Bu durum daralan iç talep nedeniyle birinci elde satış fiyatlarının artmaması ile açıklanabilir. Bu anlamda konut piyasasında ciddi bir düşüş izlenmektedir, azalan talep fiyatları da aşağı çekmekte ve yatırımcı için getirileri düşürmektedir. Böyle bir ortamda yükselen faizlerin talebi daraltıcı etkisi de göz önüne alındığında gayrimenkule yatırım yapmak için acele etmemek ve biraz daha beklemek gerektiği söylenebilir. Düşen talebin etkisi stokların emilme hızlarından da anlaşılmaktadır; Avrupa yakasında stok emilme hızı %6,35 iken Asya yakasında %6,26'dır, Asya yakasındaki talebin biraz daha sınırlı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda gayrimenkul yatırımcıları için şu ara getirilerin ve kredi faizlerinin çok uygun olmadığını ve talebin sınırlı olduğunu, stok emilme hızının düşük olduğunu söyleyebiliriz. Yatırım yapmak isteyenler ise İstanbul Avrupa yakasında ve küçük konutlara yatırım yaparlarsa göreceli olarak daha iyi getiriler elde edebilirler.

Yeni Konut Fiyat Endeksi; Mart ayında bir önceki aya göre %0.65 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %8.50 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %69.70 oranında artış gerçekleşmiştir.

İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.24 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.74 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 9.1 puan fazla artış göstermiştir. Mart ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.57 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.71 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında artmıştır. Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %26'sı bitmiş konut stoklarından oluşurken, %74'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %32'si; Avrupa yakasında satılan konutların ise %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır. Mart ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.0 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %2.0 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mart ayında peşinat kullanım oranı %42, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %23 olarak gerçekleşmiştir. Mart ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %23'lük (son 6 aylık ortalama %36) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipleri ile ortalama 132 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (OCAK 2010=100)



	2016 Mart Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	169.7	0.65%	8.50%	69.70%

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2016 Mart Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	169.7	0.65%	8.50%	69.70%
51-75 M2	162.2	0.37%	8.06%	62.20%
76-100 M2	165.4	0.67%	8.53%	65.40%
101-125 M2	178.0	0.68%	10.22%	78.00%
126-150 M2	167.5	0.54%	6.55%	67.50%
151 M2 +	149.0	0.13%	4.12%	49.00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ : İBRAHİM USLUCAN (TAM)
İLİ - İLÇESİ : İSTANBUL - MALTEPE
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : BAŞIBÜYÜK
KÖYÜ : -
SOKAĞI : -
MEVKİİ : NARLI ÇİFTLİĞİ
PAFTA NO : G22-A-09-A-1-C
ADA NO : 15646
PARSEL NO : 44
NİTELİĞİ : ARSA
ARSA ALANI : 15.264,00 m²
YEVMIYE NO : 1552
CİLT NO : 87
SAHİFE NO : 8559
TAPU TARİHİ : 06.02.2009
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihli
Devre Mülk Arsa

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

20.04.2016 tarihinde ve saat 13:34 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis sisteminden alınan takbis belgesine göre, taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. Taşınmazın ada numarasının 15646 olarak değiştiği belirlenmiştir. (Eski ada numarası 1690'dır.)

Beyanlar: Taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler: Taşınmaz üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler: Taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin/ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Serhler: Taşınmaz üzerinde herhangi bir serh kaydı bulunmamaktadır.

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Paftası Örneği

3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Son üç yıl içerisinde mülkiyet ve diğer hukuki değişiklik bulunmamaktadır.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, tapu kaydı ile mevcut durumu uygundur.

3-8 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

PROJE

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari projeye rastlanmamıştır.

RUHSAT

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

İMAR DURUM BİLGİLERİ VE PLAN NOTLARI

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere ve alınan imar paftası örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrık nizam Konut Hizmet Alanı içerisinde yer almakta olup, ön-yan bahçe çekme mesafeleri 5m-4m ve Emsal: 1.25 Taks: 0,20-0,40 yapılaşma koşullarına haizdir.

Plan notlarında; B.5.3 Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan:

- En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde veya;
- Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m2 olan parsellerde veya;

- 3000 m2'den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde: Emsalli yerlerde mevcut emsal değerine $E = 0.50$ ilave yapılacaktır. Kat adedi belirlenmiş bölgede 1 kat ilave edilecektir.

Konut alanında belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak üzere, bağımsız bölüm olarak ticaret, imalata yönelik günübirlik ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek çarşı, dükkan, büro, sosyal ve kültürel tesis, cami, mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezleri, büfe, v.b. hizmet birimleri ilçe belediyesince onaylanacak olan projeye göre yapılabilir.

*Değerleme konusu taşınmaz tek bir yapı adası olması ve net parsel büyüklüğünün 5000m2 nin üzerinde olması nedeniyle 0.50 emsal kazanımı bulunmaktadır.

İlgili Belediye personelinin alınan bilgilere göre parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı ve net imar parseli olduğu bilgisi edinilmiştir.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Değerleme konusu parsel 'Arsa' vasıflı olup yapı denetime tabi değildir.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 40.940458, 29.156506

Konu taşınmaz; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel adresinde konumlandır. Konu taşınmaza ulaşım için; Maltepe ilçe arterlerinden olan Adatepe Caddesi, Eski Üsküdar Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi kesişim noktası üzerinden kuzey istikametine Cumhuriyet Sokağı girilir. Bu sokak üzerinde ~700 m ilerlenir ve Emek Caddesine geçilir. Bu Cadde üzerinde kuzey istikametine ~450 m ilerlenir ve sol kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp, ulaşım özel araçlar ve Emek Caddesi üzerinden geçen Maltepe-Gülsuyu hattı toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede bölgenin günlük ihtiyaçlarına cevap verebilecek çok katlı apartmanların zemin katlarında konumlu küçük ve orta ölçekli ticarethaneler yer almaktadır. Bölgede yeni inşaat projeleri devam etmekte olup, genellikle konut amaçlı olarak orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Konu taşınmaza yakın konumda; Kiptaş Toki Konutları, Süreyyapaşa Camii, Cem Vakfı Maltepe Cemevi, Süreyyapaşa Hastanesi ve Kaşkarlı Mahmut İlköğretim Okulu yer almaktadır.

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz eğimli bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak belirli bir geometrik forma sahip değildir. Parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir yapı ya da yapılaşmaya engel teşkil edebilecek fiziksel bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplı olup, sınırları tel, çit, duvar gibi bir unsurla çevrilmemiştir. Değerleme konusu taşınmaz 15.264,00 m² yüzölçümüne sahip olup, çevresindeki imar yollarının büyük kısmı henüz açılmamış vaziyettedir. Parselin Emek Caddesine ~140 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz 1 'inci derece deprem kuşağında yer almakta olup, altyapı hizmetlerinden istifadesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

ARSA EMSALLERİ

1) MALTEPE EMLAK (FİKRET BEY) – SATILIK ARSA – 0 532 660 13 13

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 640 m² yüz ölçümlü olduğu belirtilen 3 kat konut imarlı Emsal:1,50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 2.350.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal yüz ölçümü ve yapılaşma koşulları itibarıyla kısmen dezavantajlıdır. Pozitif yönde %20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	640 m ²	3.672,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	640 m ²	4.406,-TL/m ²

2) MEHMET ÖZER - SATILIK ARSA- 0553 301 04 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Emsal:1,50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz konut imarlı 1130 m² yüzölçümlü arsa için 6.000.000,-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz E-5 ve Metroya yakın olması nedeniyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	1.130 m ²	5.310,-TL/m ²
--------------------------	----------------------	--------------------------

PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.130 m ²	4.779,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.130 m ²	4.540,-TL/m ²

3) SÖĞÜT EMLAK – SATILIK ARSA - 0 536 866 25 52

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 3 kat konut imarlı konu taşınmaza göre yapılaşma koşulları açısından dezavantajlı 380 m² arsa 1.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Pozitif yönde %20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	380 m ²	3.947,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	380 m ²	3.750,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	380 m ²	4.500,-TL/m ²

4) ERYAPI GAYRİMENKUL (ERSAN BEY) – SATILIK ARSA – 0 532 726 40 07

Değerleme konusu taşınmaz 27.000.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır.

KONUT EMSALLERİ

1) REMAX EMLAK (FATOŞ HANIM)– SATILIK MESKEN –0 532 244 20 80

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Kiptaş Adatepe Konutlarında yer alan, normal kat konumlu 2+1, 160 m² ve 30m² açık teraslı toplam 190 m² kaloriferli daire 840.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	190 m ²	4.421,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

2) İLKEM GAYRİMENKUL – SATILIK MESKEN – 0 532 363 70 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nish Adalar Konutlarında konumlu 16 katlı binanın 4.bodrum katında konumlu; ancak arazi topoğrafyası sebebiyle normal kat görünümündeki 2+1, 122 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 505.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	122 m ²	4.139,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

3) MEHMET KAYA – SATILIK MESKEN – 0 505 476 62 95

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Kiptaş Adalar Sitesinde konumlu 12 katlı binanın 7. Normal katında konumlu 3+1, 140 m² kullanım alanlı daire 595.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	140 m ²	4.250,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

4) ASYA EMLAK (HÜLYA HANIM) – SATILIK MESKEN – 0 530 293 56 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Marmaroom Sitesi içerisinde konumlu 15 katlı binanın 5. Normal katında 1+1, 65m² kullanım alanlı daire 260.000,-TL bedel ile satılıktır.



SATIŞA ARZ DEĞERİ	65 m ²	4.000,-TL/m ²
--------------------------	-------------------	--------------------------

5) CENTURY21 EMLAK (CİHAN BEY) – SATILIK MESKEN – 0 533 209 70 57

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nish Adalar Sitesi içerisinde konumlu 15 katlı binanın 12. Normal katında 3+1, 195 m² kullanım alanlı daire 915.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	195 m ²	4.692,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

6) PRİVATE EMLAK – SATILIK MESKEN – 0 530 526 65 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Maltepe Nar City Sitesi içerisinde konumlu 8 katlı binanın 5. Normal katında 4+1, 205 m² kullanım alanlı daire 1.275.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	205 m ²	6.219,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

7) BERRİN BAYRAKTAR – SATILIK MESKEN – 0 532 318 07 09

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Maltepe Nar Life Sitesi içerisinde konumlu 9 katlı binanın 6. Normal katında 3+1, 160 m² kullanım alanlı daire 920.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	204 m ²	5.750,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

DÜKKAN EMSALLERİ

1) TURYAP(YAŞAR BEY) – SATILIK DÜKKAN – 0 506 156 22 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 60m² kullanım alanlı dükkan 420.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	60 m ²	7.000,-TL/m ²
--------------------------	-------------------	--------------------------

2) KARINCA EMLAK – SATILIK DEPOLU DÜKKAN – 0 553 544 65 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın bodrum ve zemin katında konumlu bodrum katta 40 m² depo ve zemin katta 75 m² dükkan olmak üzere toplam 115 m² kullanım alanlı depolu dükkan 685.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	115 m ²	5.956,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

3) ÜÇLER İNŞAAT(CAN BEY) –SATILIK DÜKKAN- TEL: 0 541 398 22 66

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 70 m² kullanım alanlı dükkan 625.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonucu 600.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	70 m ²	8.929,-TL/m ²
--------------------------	-------------------	--------------------------

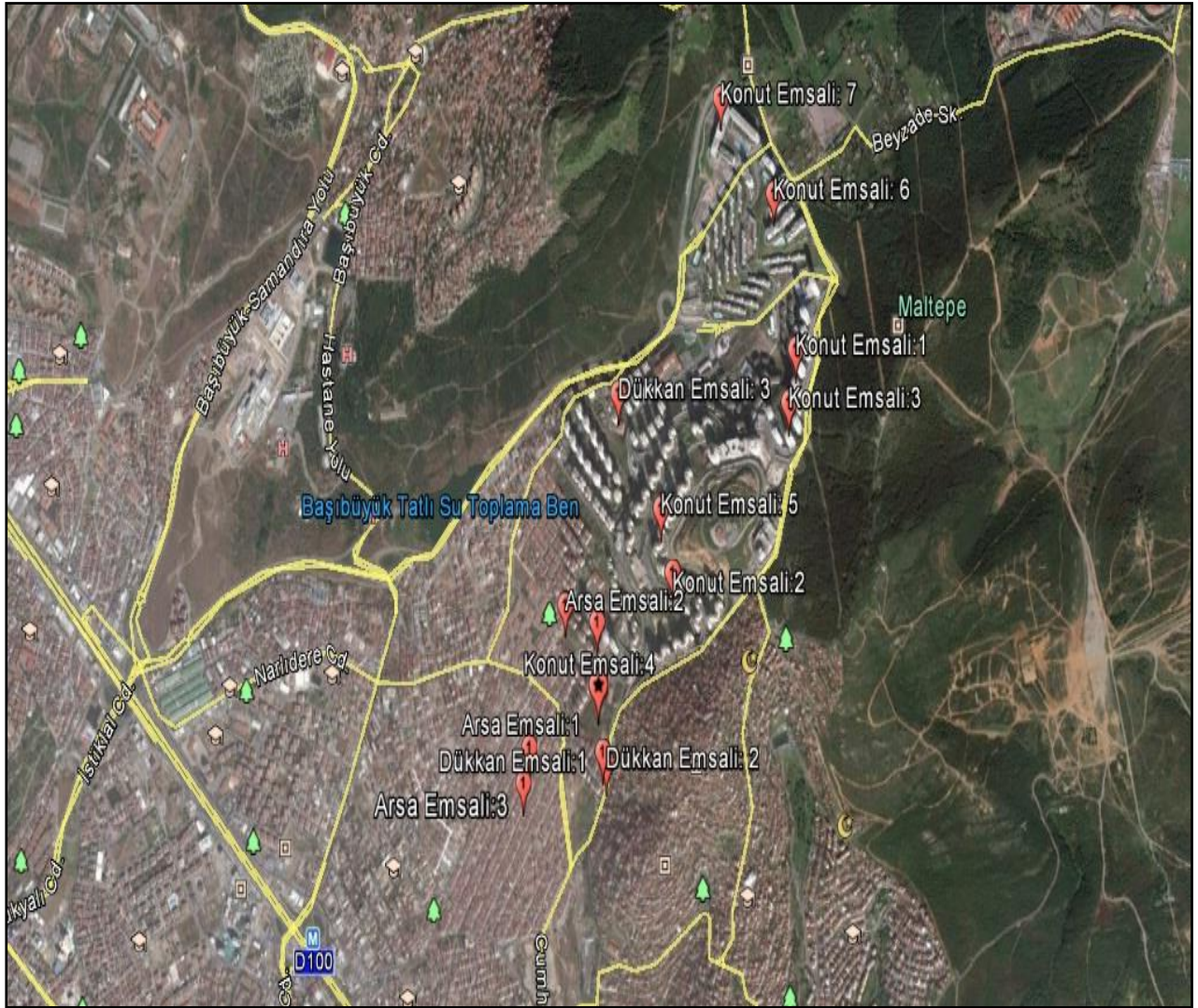
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	70 m ²	8.571-TL/m ²
--	-------------------	-------------------------

4) SEÇKİN GAYRİMENKUL(ALİRIZA BEY) – SATILIK DÜKKAN- TEL: 0532 177 33 04

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın bodrum ve zemin katında konumlu bodrum katta 65 m² depo ve zemin katta 65 m² dükkan olmak üzere toplam 130 m² kullanım alanlı depolu dükkan 700.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın birim fiyatı hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı bodrum katın 1/4 ü alınmıştır. (700.000,-TL/(65m²+65/4m²)= 8.615,-TL/m²)

SATIŞA ARZ DEĞERİ	130 m ²	5.385,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSALE KROKİSİ



Yapılan piyasa araştırmalarında değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı yapılaşma koşullarına haiz, benzer büyüklükte satılık ve satılmış arsa emsali bulunamamış olup, farklı emlak ofislerinden taşınmazın satışa arz bedellerine ulaşılmıştır.

Emsal olarak adlandırılan arsalar; değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ancak daha küçük yüz ölçümlü arsalarlardır. Değerleme konusu taşınmazın alanının büyük olması sebebiyle sosyal donatı alanlarına sahip markalı karma proje gerçekleştirilebilmesi imkanı bulunmaktadır. Bu sebeple değerleme konusu parsel, emsal arsaların satış fiyatlarından farklılık taşımaktadır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemine Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Ana arter cepheli olması
- Uygulama görmüş net parsel olması
- Tek yapı adası şeklinde olması
- Parselin deniz ve adalar manzaralı olması
- Markalı karma projelere elverişli büyüklükte olması

Olumsuz Etkenler:

- Eğimli bir arazi yapısına sahip olması

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur.

En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,

- Yasal mevzuata uygun,

- Ekonomik açıdan faydalı,

- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır.

Bu alışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın büyüklüğü, imar lejantı, yapılaşma koşulları, bölgenin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısı ve çevresindeki yapılaşmalar göz önünde bulundurularak en iyi ve en verimli kullanımının "Konut ve Ticari Ünitelerden Oluşan Karma Yapı" olduğu düşünölmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.



5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve

harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Geliştirme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Emsal olarak adlandırılan arsalar; değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda ancak daha küçük yüz ölçümlü arsalarlardır. Değerleme konusu taşınmazın alanının büyük olması sebebiyle sosyal donatı alanlarına sahip markalı karma proje gerçekleştirilebilmesi imkanı bulunmaktadır. Bu sebeple değerlendirme konusu parsel, emsal arsaların satış fiyatlarından farklılık taşımaktadır.

Kullanılan emsal karşılaştırma yöntemi sonucu taşınmazın değeri Kdv hariç 4255,-TL/m² olarak hesaplanmış ve Kdv hariç toplam değeri;
 $15264 \text{ m}^2 \times 4255,-\text{TL}/\text{m}^2 = 64.948.320,-\text{TL}$ olarak hesaplanmış ve 64.950.000,-TL olarak yuvarlatılmıştır.

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu mülk nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Konu parselde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda satılık dükkan ve konut emsali elde edilmiş olması sebebiyle konu parsel için geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde parsel üzerinde güncel imar planına uygun, teknik ve ekonomik açıdan mümkün ve bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına hitap eden zemin katı dükkan, normal katları konut kullanımlı yapı inşa edilmesi öngörülmüştür. Ticari ve konut ünitelerinin satış bedellerinden elde edilecek toplam cirodan; proje maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Kat Karşılığı	55%		Yapı Birim Maliyeti
Arsa Alanı	15264	Ortak Alanlar(8582 m2)	750,00 TL
TAKS	0,2	Satılabilir Ünite Alanı(34968m2)	1.200,00 TL
KAKS	1,75		Proje Maliyeti
Yapı İnşaat Alanı	43550		48.398.100 TL
Toplam Ciro			165.725.250,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri			91.148.887,50 TL
Proje Süresi			24 Ay
Proje Riski			0,1000 9.114.888,75 TL
Finansman Maliyeti			0,0986 8.987.280,31 TL
Arsa Değeri			73.046.718,44 TL
Arsa M2 birim Fiyatı			4.785,56 TL
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı			
Müteahhite maliyet			48.398.100,00 TL
Müteahhit Geliri			74.576.362,50 TL
Kar /Zarar			26.178.262,50 TL
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı			
Arsayı satın alarak proje bedeli			121.444.818,44 TL
Müteahhit karı			44.280.431,56 TL
Karlılık Oranı			0,3646

	Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri			
	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
1. BLOK BODRUM KAT	145,7	10	2.000,00 TL	TİCARİ
1. BLOK ZEMİN KAT	145,7	10	8.000,00 TL	TİCARİ
1. BLOK 10 NORMAL KAT	72,85	200	4.750,00 TL	KONUT
2. BLOK BODRUM KAT	97	15	4.250,00 TL	KONUT
2. BLOK ZEMİN KAT	145,7	10	4.500,00 TL	KONUT
2. BLOK 10 NORMAL KAT	145,7	100	4.750,00 TL	KONUT
TOPLAM				
			165.725.250,00 TL	

-Değerleme konusu parsel üzerinde 2 bodrum, zemin ve 10 normal katlı konut+işyeri binası ve 2 bodrum, zemin ve 10 normal katlı konut binası olmak üzere eşit taban oturumlu iki adet betonarme kütle inşa edilmesi, açık alanların yeşil alan ve sosyal donatı alanları olarak değerlendirilmesi durumu öngörülmüştür.

-Arazinin eğimli olması, yol cepheleri, açık imar yolları göz önünde bulundurularak kütlelerin parselin kuzey-doğusu ve güney-doğusunda inşa edileceği, parselin ortasında sosyal donatı alanları bulunacağı ve bu şekilde ünitelerin büyük kısmının manzara kabiliyetlerinin yüksek olacağı kabul edilmiştir.

-1. Blok olarak adlandırılan parselin güney doğusunda yer alan binanın 2. bodrum katı yakıt ve su depoları, sığınak, kapalı garaj, 1. bodrum katı ve zemin katı ticari, normal katları konut üniteleri olarak tasarlanmıştır.

-2. Blok olarak adlandırılan parselin kuzey doğusunda yer alan binanın 2. bodrum katı yakıt ve su depoları, sığınak, kapalı garaj, 1. bodrum katı, zemin katı ve normal katları konut üniteleri olarak tasarlanmıştır.



-Kat alanları 1675 m2 olarak hesaplanmış, 1. blokta yer alan konutların küçük kullanım alanlı 1+1, 2+1 üniteler olacağı; 2. blokta da 2+1, 3+1/4+1 daireler bulunacağı varsayımı yapılmıştır.

-Emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları ve açık çıkmalar katlar alanına dahil edilmemiştir.

Tabii zemin altında kalan ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler katlar alanına dahil edilmemiştir.

-Yapı birim maliyeti satılabilir üniteler için 1200,-TL/m2, ortak alanlar için 750,-TL olarak kabul edilmiştir.

-Projenin 24 ay içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve finansman maliyeti rapor tarihi itibarıyla %9,86 seviyesinde işlem gören en son ihale edilen DİBS faiz oranları dikkate alınmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde yapılaşma oranı düşük olup, elde edilen konut ve dükkan emsallerinin konum, ulaşım, cephe, reklam kabiliyeti gibi özellikleri değerlendirildiğinde kısmen avantajlı/dezavantajlı oldukları ve konu parsel üzerinde gerçekleştirilebilecek projeye göre satış fiyatlarının farklılık taşıyacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazın yakın çevresinde inşa edilmiş prestijli konut projelerinde yer alan satılık 1+1, 2+1 ve 3+1 konutlara, dükkan ve depolu dükkanlara yer verilmiş olup, proje geliştirme yöntemine esas teşkil edebilecek veriler elde edilmiştir.

Parsel üzerinde inşa edilebilecek nitelikli konut ve işyeri projesine ilişkin öngörüler ve bu veriler kullanılarak hazırlanan proje geliştirme yöntemi tablosu yukarıda sunulmuştur.

Son yıllarda bölgede artan yapılaşma ve yenileme sonrası, gayrimenkul piyasasında ciddi büyüme gerçekleştiği, nitelikli proje sayısında artış yaşandığı ve bu projelerin arz-talep düzeyi dengeli olacak şekilde üst gelir grubu tarafından tercih edildiği bilinmektedir.

Konu mülkün bulunduğu bölge dahilinde, uygulama imar planında konut sahasına isabet eden uygulama görmüş, nadir büyük yüzölçümlü boş arsalardan birisi olması, yatırımcıya parsel üzerinde nitelikli projeler gerçekleştirme imkanı sunmaktadır.

Bölgede yapılan piyasa araştırması, parselin değerine etki eden olumlu/olumsuz tüm özellikler göz önünde bulundurularak hazırlanan tablolar rapor ekinde sunulmuştur.

Satılabilir ünitelerin satışlarından elde edilecek toplam cirodan, yapı maliyetleri, proje riski ve finansman maliyeti değerleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek KDV Hariç arsa değeri 73.046.718,-TL olarak hesaplanmış ve değer 73.050.000,-TL olarak yuvarlatılmıştır.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Geliştirme Yöntemi" birlikte kullanılmıştır. Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, uyumlaştırma yapılarak ve nihai değer takdirine ulaşılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	64.950.000,-TL
GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)	73.050.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER(KDV HARİÇ)	69.000.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı ve mevzuat ile mahal durumun uyumlu olduğu tespit edilmiştir

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

Konu gayrimenkulün GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz üzerinde değerine etki edecek bir yapı bulunmamaktadır. Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere ve alınan imar paftası örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam Konut alanı içerisinde kalmaktadır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın büyüklüğü, imar lejantı, yapılaşma koşulları, bölgenin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapısı, çevresindeki yapılaşmalar ve satış değerleri ile günümüz piyasa koşulları da göz önünde bulundurularak;

KDV Hariç Satış Değerinin;

69.000.000.-TL (ALTIYAKUZMİLYONTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Satış Değerinin;

81.420.000.-TL (SEKSENBİRMİLYONDÖRTYÜZYİRMİBİNTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.



Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 2.8345 TL, 1 EURO: 3.1975 TL, Satış; 1 USD: 2.8397 TL, 1 EURO: 3.2033 TL
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.
Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi: Büyükdere 7-8 No: 329-699 - Setiç - MDMY6 Tic. Sic. No: 274121 248 33 01 - Fax: 00312 398 90 02 10301 430 70 15 MERKEZİ VE SAĞ KANAL AARTIBİR www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557</small>

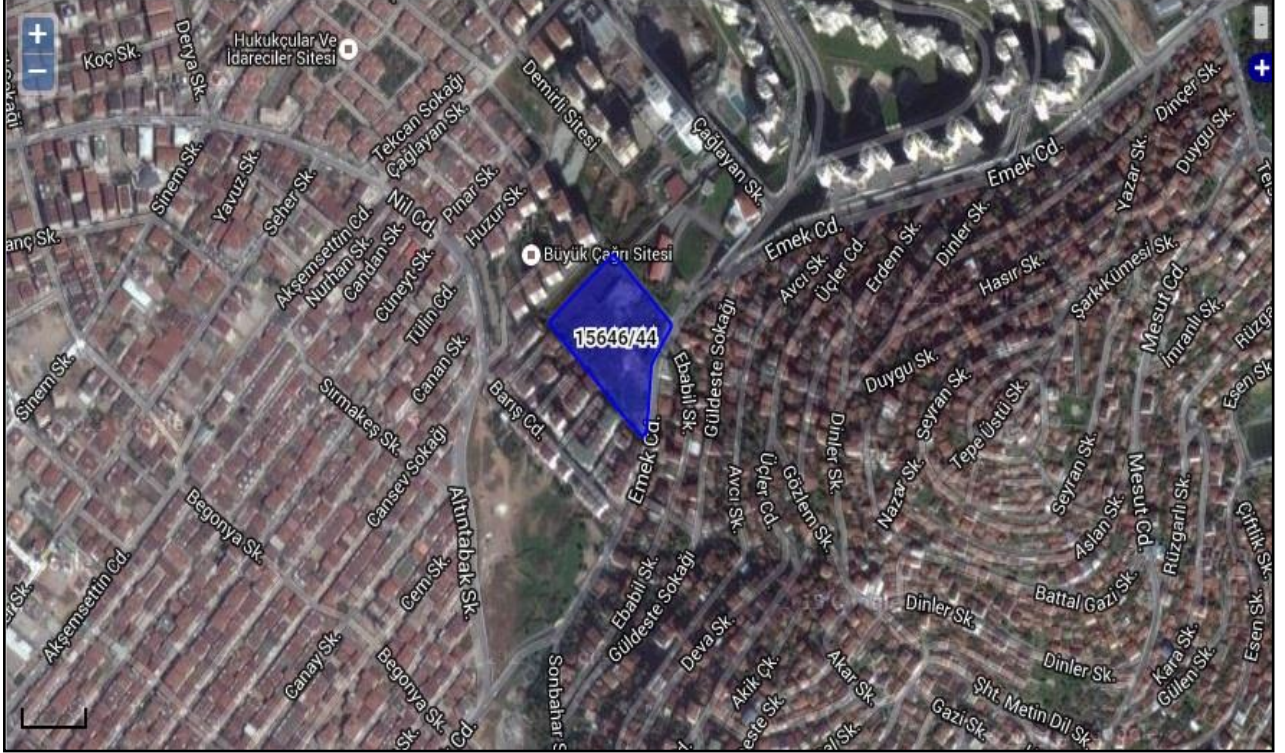
BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafları

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Maltepe	Bağlıbüyük	15646	44	15,264.00 m2	Arsa	Narlı çiftliği	G22-A-09-A-1-C

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



8-2 Fotoğraflar













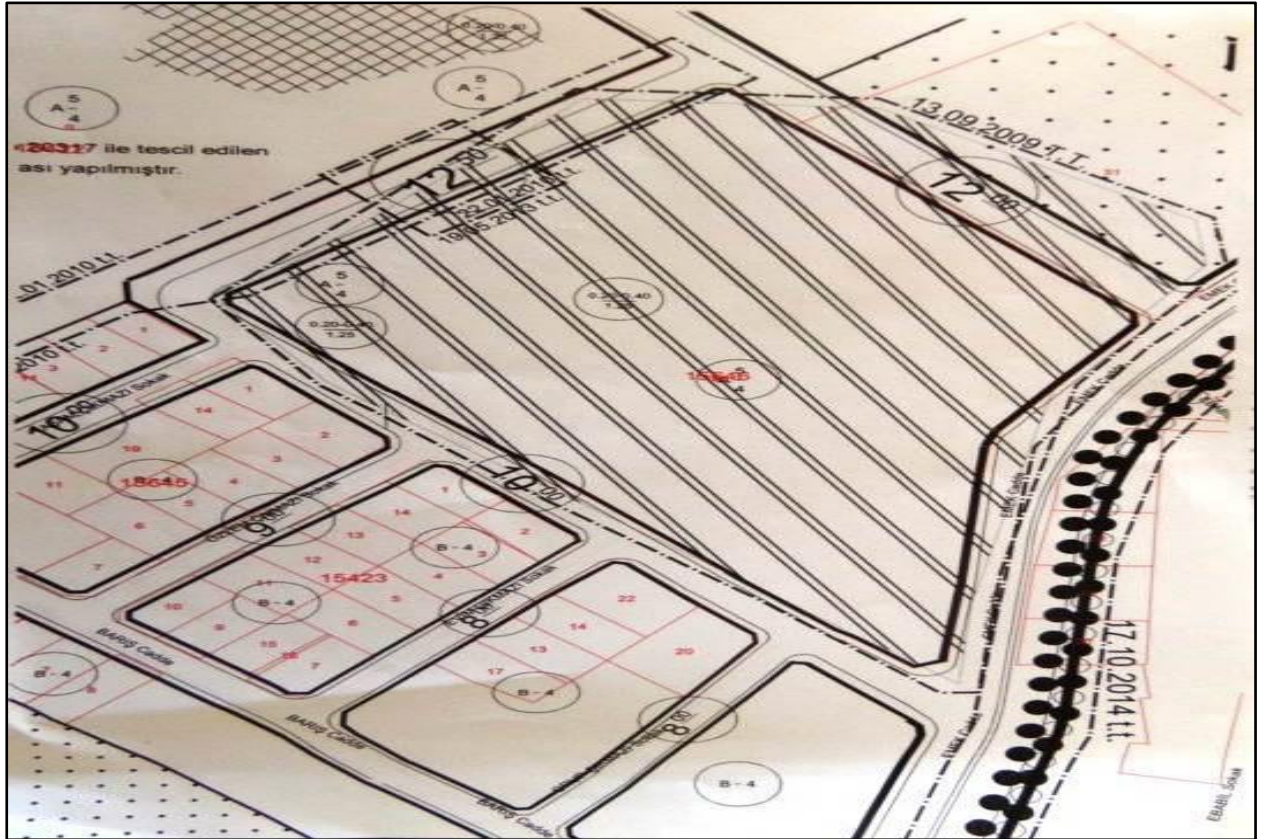
8-3 BELGELER

İl	İSTANBUL	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	MALTEPE						
Mahallesi	BAŞIRÖYÜK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Narlı Çiftliği						
Satış Bedeli		Pafta No.	Arsa No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
0,00		167	1698	24	ha	m ²	dm ²
Yüzölçümü							
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	Arsa					
	Sıra No	Planında					
		Zemin Sıra No : 34071228					
	Edinme Sebebi	BAŞIRÖYÜK Mbl. 1698 Ada 4 Parşel İşgarnazara İmar (TSM) İşletilmiştir					
	Sahibi	İBRAHİM UNLUKAN : COŞKUN Oğlu Yan					
Gözetil	Yerleşme No.	GİS No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih		Gözetil
Cilt No.	1503	87	8539		06/02/2009		Cilt No.
Sahibe No.						Sahibe No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	20.04.2016 13:33:09	2016-16375	20160420-912-F01215	17,50 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	Nari Çiftliği	
Zemin No	34371220	Cilt / Sayfa No	87 / 8559	
İl / İlçe	İSTANBUL / MALTEPE	Ada / Parsel	15646 / 44	
Kurum Adı	Maltepe	Yüzölçüm	15264,00000	
Mahalle / Köy Adı	BAŞIBÜYÜK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
İBRAHİM USLUCAN	1000 / 1000	İmar (TSM) - 6.2.2009 - 1552		

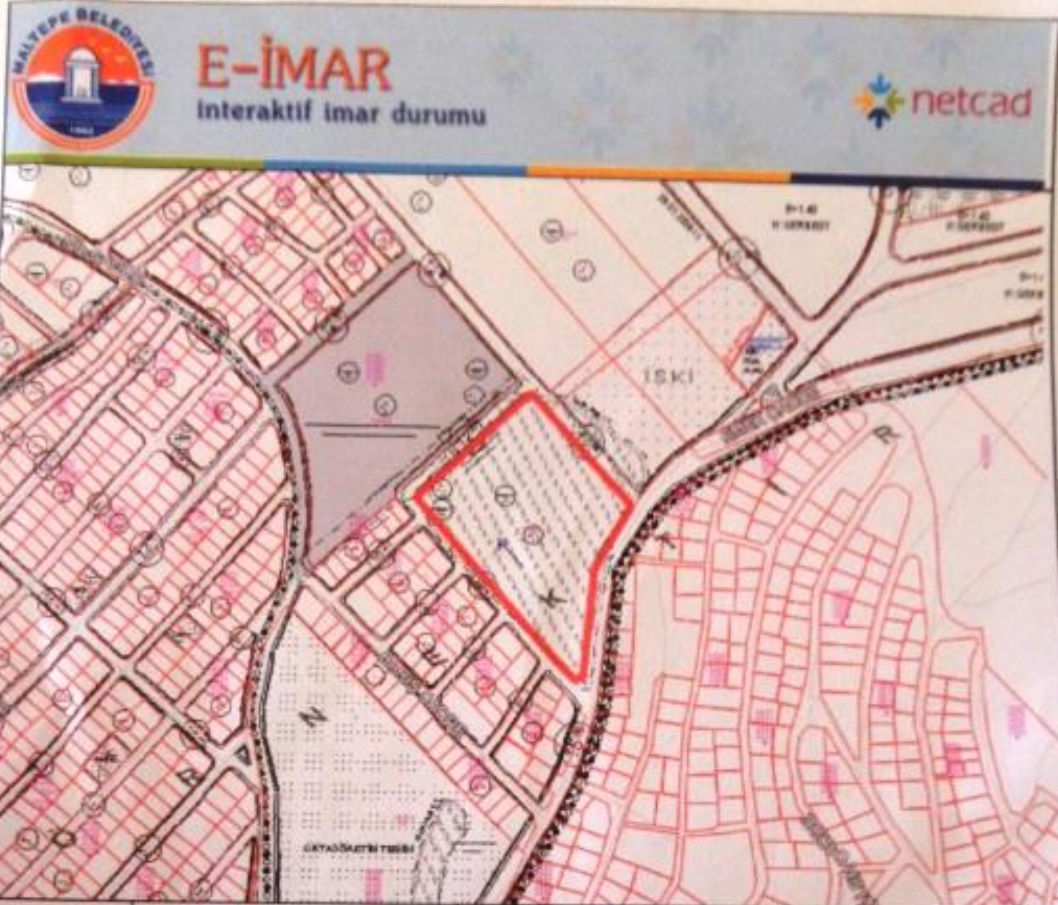
Rapor Tarihi / Saati : 20.04.2016 / 13:34

1



24.03.2016

İmar Durumu



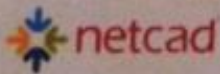
P. Tasdik Tarihi	15.02.2008	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,20-0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	1,25
Mer'i İmar Planı	1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	A
İlçesi	MALTEPE	Ön Bahçe Mesafesi	5,00	Arka Bahçe Mesafesi	-
Belediye Şubesi	MALTEPE	Yan Bahçe Mesafesi	4,00	Kot Alınacak Nokta	-
Mahallesi	ZÜMRÜTEVLER	Çatı Katı Yapılabilir	-	İfraz Şartları	Cephe - Saha -
Sokağı	-	Meclis Karar Sayısı	0		

Açıklama - BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.

Kısıtlama

Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	167	15646	44	15213,10 m ²	1/1000 UIP : KONUT : 15200,057 m ²

Bu Sayfa BELEDİYEMİZ BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜ Tarafından NETCAD YAZILIM A.Ş. ye Yapılmıştır.
Verilen İmar Durumları Bilgilendirme Amaçlıdır. Hiç Bir Resmî İşlem İçin Kullanılamaz



Ali KILIC
 Maltepe Belediye Başkanı

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	ALİ YUMUŞAK	
T.C. KİMLİK NUMARASI	32593977926	
ÖĞRENİM DURUMU	GAZİ ÜNİVERSİTESİ – İKTİDADİ İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİ (EKİM 1984)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 402973	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. BEŞİKTAŞ ŞUBESİ	STAJYER MEMUR - MEMUR 1988-1989
2	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. CİHANBEYLİ ŞUBESİ	MEMUR –YETKİLİ YARDIMCISI - YETKİLİ –MÜDÜR YARDIMCISI 1991-2002
3	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. NALÇACI ŞUBESİ/KONYA	MÜDÜR YARDIMCISI (2002-2010)
4	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (16.04.2012-DEVAM EDİYOR)

 <p>Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu</p>	
Tarih : 15.08.2014	No : 402973
<h2>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</h2>	
<p>Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca</p>	
<h3>Ali YUMUŞAK</h3>	
<p>Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.</p>	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	AHMET KUTSAL	
T.C. KİMLİK NUMARASI	22454343748	
ÖĞRENİM DURUMU	SELÇUK ÜNİ. - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (SPK LİSANS NO: 403010)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2012-...)
2	GYS GAYR. DEĞ. A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARD. (2009-2011)
3	OKKAN İNŞAAT	ŞANTİYE ŞEFİ (2009)
ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR		TÜRKİYE MİMARLAR VE MÜHENDİSLER ODASI BAŞKANLIĞI KONYA İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI – TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulugu

Tarih : 27.08.2014 No : 403010

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 Tebliği" uyarınca

Ahmet KUTSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	BURHANETTİN TANDOĞAN	
T.C. KİMLİK NUMARASI	28844519854	
ÖĞRENİM DURUMU	YÜKSEK LİSANS	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 2010-... SPK LİSANS NO: 400814
2	ORTADOĞU EKSPERTİZLİK VE TAŞINMAZ DEĞERLEME LTD. ŞTİ.	LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI 2008-2009 SPK LİSANS NO: 400814
3	VAKIFBANK	VAKIFBANK MÜFETTİŞİ VE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ 1990-2008
4	VAKIFBANK	ANKARADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE TANITIM HİZMETLERİ 1985-1990

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Mehmet ÖZTANGUT
BAŞKAN

8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtkül Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 TEMŞİL ŞEKLİ / SÜRESİ : Münferiden TİCARET SİCİL ADI - NO : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) VERGİ DAİRESİ - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A. BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve işirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p> <p style="text-align: center;"> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p> 	
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Sallise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p style="font-size: small;"> DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince anaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup orijinal dosyasında saklıdır. </p>	
		 <p style="text-align: center;"> KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yemin İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN </p>
<p> KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞI A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363 </p>		