

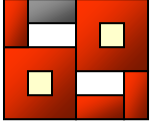
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEğERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş

**KÜÇÜKBAKKALKÖY-ÜMRANIYE / İSTANBUL
(ARSA)**



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

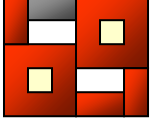
- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-1 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-2 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-7.A- Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı
 - 4.7.B- Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı



**4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin
Seçilmesinin Nedenleri**

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

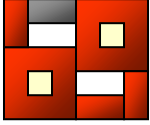
4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihinde 2013/002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

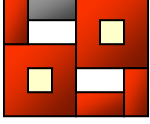
16.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Murat Işıluy ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat Işıluy ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde 16.12.2013 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 20.12.2013 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:101/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

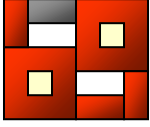
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı 8.774,05 m2 ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı, 7.225,80 m2 alanlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın 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.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu arsalar, İstanbul İli, Anadolu Yakasında, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi sınırları içerisinde, O-4 Çamlıca Bağlantı Yolunun kuzeyinde O-2 (E-80) Karayolları'nın bastısında kalan kesimde yer almaktadır.

Parsellerin güneyinde (bağlantı yolunun alt kısmı) Batı Ataşehir ve Ataşehir toplu konut bölgeleri bulunmakta olup, gelir seviyesi yüksek kesime hitap eden konut ve konut proje uygulamaları ile yoğunluk kazanmıştır. Konut ağırlıklı yapılaşmanın yoğun olduğu kuzey kesimde yapılar müstakil bina şeklinde ve küçük ölçekli site tarzında olup, ayrıca bu bölgede Soyak Yenişehir konut alanı bulunmaktadır. Bölge özellikle son 10 yıl içerisinde Ataşehir İlçesi sınırları içerisinde hızlı bir yapılaşmayla çehre değişikliğine uğramış, çok sayıda yeni konut projesi bölgede hayata geçirilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

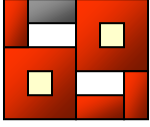
Sabiha Gökçen Havalimanı'na 20 km,

Kadıköy Rıhtıma 8 km,

Atatürk Havalimanına 28 km'dir.

3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

a-	İli	: İstanbul
	İlçesi	: Ümraniye
	Bucağı	: -
	Mahallesi	: Küçükbakkalköy
	Caddesi	: -
	Pafta No	: F22D23D4D
	Ada No	: 3328
	Parsel No	: 5
	Alanı	: 8.774,05 m ²
	Niteliği	: Arsa
	Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	Yevmiye No	: 34454
	Cilt No	: 1



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sayfa No	: 49
Tapu Tarihi	: 25.12.2012
b- İli	: İstanbul
İlçesi	: Ümraniye
Bucağı	: -
Mahallesi	: Küçükbakkalköy
Caddesi	: -
Pafta No	: F22D23D4D
Ada No	: 3328
Parsel No	: 12
Alanı	: 7.225,80 m ²
Niteliği	: Arsa
Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	: 34454
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 56
Tapu Tarihi	: 25.12.2012

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 12.11.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat yazısına göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

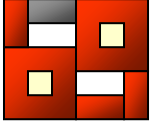
3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tapu Senedi Fotokopisi

(Taşınmazlar arsa vasıflı olduğundan ruhsat, proje gibi belgeler bulunmamaktadır.)

3-5 Taşınmazların Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

32.004,94 m² alanlı taşınmaz 3232 ada, 6 parsel olarak 07.06.2011 tarihine kadar T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken bu tarihte yapılan satış işlemi neticesinde taşınmazın sahibi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmiştir. 25.12.2012 tarihinde ise söz konusu taşınmaz 8.774,05 m² alanlı 3328 ada, 5 parsel ile



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

3328 ada 12 parsel olarak 2 farklı parsel ile ifraz edilerek, yapılan düzenleme sonrası alanları toplamı 15.999,85 m² (yaklaşık 16.000 m²) haline gelmiştir.

3-6 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazların tapu kaydı ile mevcut durumu uyumludur. Tapuda arsa olarak tescil edilmiş olan taşınmazların gayri yasal bir durumu söz konusu değildir.

3-7 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

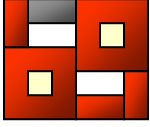
İstanbul Uluslar arası Finans Merkezi olması planlanan bölgede yer alan değerlemeye konu arsalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2013 tarihinde hazırlanmış olan belgeden, 19.06.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, değerlendirme konusu parseller “T-3 Ticaret Alanında” kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m²'dir. Buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m²'si iskan edilebilir alan, geri kalan 176.678 m²'lik kısmının ise, otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Analizi

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır.

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



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan bir şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yerini almaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kültür ve finans merkezidir. Ekonomik açıdan şehir incelendiğinde; Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin % 21'i İstanbul'da bulunmaktadır.

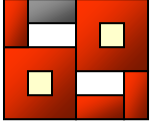
İstanbul sınırları içerisinde biri Anadolu diğeri Avrupa Yakasında olmak üzere 2 adet havaalanı, çok sayıda 5 yıldızlı otel, kongre merkezi yapılar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ümraniye İlçesi İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye'de 22 bin hektarlık bir yerleşim alanı bulunmaktadır. 1935 yılında 570 olan ilçe nüfusu, 1960'lı yıllardan sonra hızla artmıştır. 2009 yılında yerel yönetim kanununda yapılan değişiklik öncesi İstanbul'un en kalabalık 2. İlçesi konumda iken, Ümraniye'den ayrılarak yeni kurulan ilçelerin ardından İstanbul genelinde sıralamada 4.'lüğe gerilemiştir.

Finansbank Operasyon Merkezi, Citibank, Bank Asya, Türk Ekonomi Bankası, Albaraka Türk, Bayer Kimya, Bosch, Siemens, Avea, Casper, Sony, Total, Global İletişim, Nobel İlaç ve Avon Kimya gibi Türkiye'nin öde gelen banka ve kuruluşlarının genel müdürlüklerine ev sahipliği yapan Ümraniye her geçen gün İstanbul, dolayısıyla Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden biri olma yolunda ilerlemektedir.

5747 sayılı kanunla birlikte "O-4" ve "O-80" otoyollarının kuzeyinde kalan kısmın Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde bırakılmasıyla gayrimenkul piyasalarında merakla beklenen Finans Merkezi projesi Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar da tam bu bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ve Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden birinin inşa edileceği bölgede son altı aydır alt yapı çalışmaları hızlanmış, etrafındaki diğer konut projeleri de hayata geçmeye başlamıştır. Bu nedenle bölge, kredi faiz oranlarının düşmesi, inşaat piyasasındaki hareketlilik ve enflasyona bağlı olarak değer artışının yanı sıra, hızlı bir altyapı çalışmalarının



başlamış olmasına bağlı olarak çehre değişikliğine uğraması nedeni ile İstanbul'un son bir yıl içerisinde en fazla değer artışının olduğu bölgelerden biri durumundadır.

4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı henüz hissedilmemiştir.

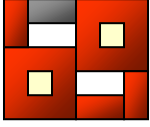
Son 2 yılda hissedilen ekonomik durgunluk ise özellikle kira değerlerinin düşmesine dolayısıyla gayrimenkul değerlerinin olumsuz etkilenmesine yol açmıştır.

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

2009 ve 2010 yılı ekonomik göstergelerinin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur.

2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012'de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlama sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2013 yılı ortalarında en düşük seviyeye ulaşmıştır.

2013 yılının ilk yarısında hareketli seyreden ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bilhassa Haziran ayı ardından yavaşlamaya başlamıştır. Küresel piyasalardaki dalgalanmalar, gelişen piyasalardaki risk iştahını azaltmış olmasından ülkemiz de etkilenmiştir. İç siyasi hareketler, dış ekonomik dalgalanmalar ve gezi parkı olaylarının da etkisi ile ekonomide olumsuz görünüm oluşmuş, kredi faizlerinde ve döviz piyasasında yükselişe sebep olmuştur. Tüm bu koşulların gayrimenkul piyasasını yerel seçimlere kadar baskı altında tutacağı düşünülmektedir.



4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkullerin değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4-4 Taşınmazların Fiziksel Özellikleri

Eğimli bir topografyaya sahip parseller, düzgün geometrik formludur. Doğal bitki örtüsü ile kaplı parseller üzerinde hafriyat çalışmalarının başlamış olduğu görülmüştür. Daha önce 3232 ada, 6 parsel olarak kayıtlı ve 32.004,94 m² olan arsa alanı 8.774,05 m² alanlı 3328 ada, 5 parsel ile 7.225,80 m² alanlı 3328 ada 12 parsel olarak 2 farklı parsel şeklinde tescil edilmiş, yapılan düzenleme sonrası alanları toplamı 15.999,85 m²'ye (yaklaşık 16.000 m²) haline gelmiştir.

4-5 Taşınmazların Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

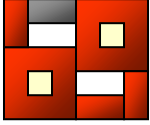
Taşınmazların bulunduğu çevre içerisinde arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu parseller "T-3 Ticaret Alanında" kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m²'dir. Buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m²'si iskan edilebilir alan, geri kalan 176.678 m²'lik kısmının ise, otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır. Taşınmaz mahallinde yapılan incelemede parseller üzerinde hafriyat çalışmasına başlandığı görülmüştür. Ancak belediyede yapılan araştırmada herhangi bir ruhsat görülmemiştir.

4-6 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanıp kesinleşen parselasyon-imar planına göre parseller üzerine yapılacak bina alanının (inşaat emsalinin) artmış olması,
- Finans Merkezi olarak adlandırılmış bölgede yer alması,
- Ana bağlantı yollarına cepheli olması,
- Yüksek oranlı yapılaşma hakkının olması değerini olumlu yönde etkilemektedir.



Olumsuz Etkenler :

- Bölgenin yol ve altyapısının tam olarak hazır olmaması,
- Eğimli bölgede yer alması ve uygulama aşamasında ilave maliyetlerin bulunması (Hafriyat, kazık vb.) değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

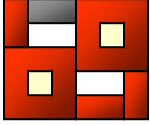
Bu değerlendirme raporunda ülkemizde kullanılabilir olan iki farklı değerlendirme yöntemine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla ‘karşılaştırılabilir satış örnekleri (piyasa değeri) yaklaşımı’ ve ‘kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)’ yöntemleridir. Bu iki yöntem için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4-7-A Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen taşınmazla ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler belirlenmiş olup söz konusu gayrimenkullerin fiziksel, yapısal özellikleri tespit edildikten sonra, bölgenin yapılaşma tarzı, taşınmazların hali hazır kullanımı incelenerek karşılaştırılabilir emsaller tespit edilerek değerlendirme yapılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller 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 koşullarının geçerli olduğu kabul edilir.



4-7-B Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda ülkemizde kullanılabilir olan iki farklı değerlendirme yöntemine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla ‘karşılaştırılabilir satış örnekleri (piyasa değeri) yaklaşımı’ ve ‘kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)’ yöntemleridir.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

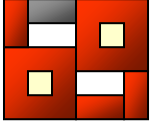
Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine uygun olması nedeni ile değerlemede bu yöntem uygulanmıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülkler nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu mülkler boş arsa olduğundan maliyet oluşumları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.



4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

Emsaller:

Gerçekleşmiş arsa satışları

- BDDK, taşınmazın bulunduğu bölgede 43.429,52 m2 alanlı 3319 ada 1 parseli 168.940.833 TL'ye yaklaşık 3 yıl önce satın almıştır. (m2 = 3890 TL)
- Ziraat Bankası, taşınmazın bulunduğu bölgede 54.384,47 m2 alanlı 3320 ada 3 parseli 211.500.000 TL'ye 2008 yılında satın almıştır. (m2=3888 TL) (1\$=1.22TL)
- Halk Bankası, taşınmazın bulunduğu bölgede 57.461,73 m2 alanlı 3323 ada 3 parseli 223.467.517 TL'ye 2008 yılında satın almıştır. (m2 = 3888 TL) (1\$=1.22TL)
- İŞ GYO, taşınmazın bulunduğu bölgede 10.000 m2 alanlı 3322 ada 1 parseli 93.220.338 TL'ye 2012 yılında satın almıştır. (m2 = 9320 TL) (1\$=1.81TL)
- ÖZAK GYO, taşınmazın bulunduğu bölgede 5874 m2 alanlı 3394 ada 1 parseli 52.200.00 TL'ye 2012 yılında satın almıştır. (m2 = 8886 TL) (1\$=1.81TL)

Remax ABC 0216 533 42 00

Taşınmaza yakın sayılabilecek mesafede Samanyolu Caddesi üzerinde daha vasat konumda 603 m2 alanlı arsa için 2.500.000 TL istendiği bilgisi alındı. (m2=4145 TL)

Century21 0216 455 10 10

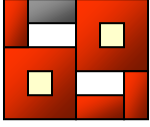
Değerleme konusu arsaya yakın konumda inşaatı halen devam eden Sarphan Finanspark Projesinde 13 katlı olan blokta 2. Kat 123 m2 alanlı olarak ifade edilen ofis için 1.350.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 10.975 TL)

Ataşehir Continent Gayrimenkul 0216 456 56 60

Değerleme konusu arsaya yakın konumda Sarphan Finanspark Projesinde 108 m2 alanlı olarak ifade edilen ofis için 1.400.000TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 12.962 TL)

Metropol Gayrimenkul 0216 368 11 71

Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Varyap Meridian Evlerinde 4+1 190 m2 alanlı olarak ifade edilen 22. kat daire için 1.200.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 6315 TL)



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Remax Senfoni 0530 209 06 11

Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Varyap Meridian Evlerinde 2+1 76 m2 alanlı olarak ifade edilen 35. kat daire için 600.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 7895TL)

Point Gayrimenkul 0 216 540 23 81

Finansbank Operasyon Merkezinin bulunduğu bölgede 1700 m2 kapalı alanı bulunan toplam içi natamam kapalı otoparklı bodrum dahil 8 katlı plaza için 4.500.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (m2 = 2650 TL)

Taşınmazın bulunduğu ve Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden birinin inşa edileceği bölgede 2013 yılının ilk yarısında alt yapı çalışmaları hızlanmış, finans merkezi olarak planlanan arsaların hafriyat işi büyük ölçüde tamamlanmıştır. Bölgede çalışmaların başlaması normal değer artışı yanında çalışmadan kaynaklı bir değer artışıda sağlamıştır. Daha önce plan üzerinde olan finans merkezi, çalışmaların başlaması ile fiili olarak ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda belirtilen emsallerin m2 değerleri brüt arsa alanlarına göre belirtilmiş olup, imar uygulaması sonrasında emsal arsaların alanları da yaklaşık %50 küçülecek ve iskan edilebilir yapı alanları (inşaat emsali) artacaktır. Değerlendirmede bu durum dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

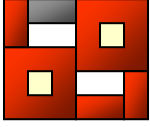
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma yöntemi ve 'kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)' yöntemleri uygulanmıştır. Değerleme işlemi üzerinde yapı olmayan boş arsayı kapsamaktadır.

A- Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'na göre;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2013 tarihinde hazırlanmış olan belgeden, 19.06.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, değerlendirme konusu parseller "T-3 Ticaret Alanında" kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (Toplam yaklaşık 16.000 m2 alanlı olan parsellerin ifraz öncesi brüt alanı olan 32.004,94 m2 üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m2'sinin iskan edilebilir alan olduğu anlaşılmıştır.

16.000 m2 x 17.000TL/m2= **272.000.000 TL** olarak hesap edilmiştir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

B- Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı'na göre;

Değerleme konusu parseller, imar planına göre “T-3 Ticaret Alanında” kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m2 alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m2'dir. Buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m2'si iskan edilebilir alan, geri kalan 176.678 m2'lik kısmının ise, kapalı otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır. İskan edilebilir alan m2 satış fiyatının 7500 TL civarında olacağı kabulü ile; toplam ciro (emsal alan üzerinden);

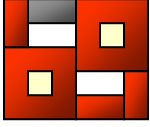
91.214 m2 x 7500 TL/m2= 684.105.000 TL olarak hesaplanmıştır.

	ORAN	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	BİRİM MALİYETİ* (TL/m2)	TOPLAM MALİYET (TL)
Yapı Maliyeti		91.214	1400	127.699.600
Ortak alan Maliyeti		176.678	575	101.589.850
Proje Maliyeti		267.892	22	5.893.624
İnşaat Ruhsatı Maliyeti		267.892	11	2.946.812
Çevre Düzenleme Mal.		16.000	340	5.440.000
Altyapı		16.000	170	2.720.000
			ARA TOPLAM	246.289.886
Genel Giderler	%8			19.703.190
Pazarlama Giderleri	%10			24.628.988
			TOPLAM İNŞ. MALİYETİ	290.622.064
Müteahhit Firmanın Karı	%30			87.186.619
			TOPLAM MALİYET	377.808.683

*İnşaatla kullanılacak pek çok malzemenin dolar bazında fiyatlandırılması ve 2013 yılı yapı yaklaşık maliyetlerinin %10 civarında artacağı gözönüne alınmıştır.

ARSAYA KALAN DEĞER; 684.105.000 TL –377.808.683 TL= 306.296.317TL

3328 ada, 5 parsel (8.774,05 m2) ile 12 parselin (7.225,80 m2) alanları toplamı yaklaşık 16.000 m2 olup, parseller üzerine toplam 91.214 m2 alanlı iskan edilebilir bina projesi üretildiği varsayılmış ve hesaplamalar buna göre yapılmıştır.



Bölgedeki yapı müteahhitlerinden müteahhit karının gelir üzerinden % 30 olduğu şifahi olarak öğrenilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2013 tarihinde hazırlanmış olan belgede, “parsellerin emsalı 2,85 olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m²’dir. “ bilgisinden yola çıkılarak parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m²’si iskan edilebilir alan (emsal), geri kalan 176.678 m²’lik kısmının ise, kapalı otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır. Tabloda bu alan kullanılmıştır. Yapı sınıfı 1.sınıf olarak kabul edilmiş ve Bayındırlık Bakanlığı 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri baz alınmış (5-B Yapı sınıfı : 1.270 TL/m²) Aralık ayı itibari ile enflasyon oranı bu değer üzerine eklendiğinde bulunan yaklaşık değer hesaplamalarda kullanılmış ve yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bölgede satışa arz edilmiş konut fiyatları araştırılmış, alınan bilgiler ışığında iyi kalite malzeme ve işçilikle inşa edilmiş sıfır binalarda yer alan A-plus ofislerin m² satış değeri ortalama 7500 TL kabul edilmiştir.

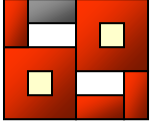
Yapılan araştırmalar ve hesaplamalar sonucunda 3328 ada, 5 parselde “arsa” vasfi ile kayıtlı 8.774,05 m² alanlı ve 12 parselde “arsa” vasfıyla kayıtlı 7.225,80 m² alanlı taşınmazların toplam değerinin **272.000.000 TL** ila **306.296.317TL** aralığında olabileceği görülmüştür. Bu aralıktaki bir değer olarak **280.000.000TL** takdir edilmiştir.

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili her hangi bir sınırlama yoktur.

5-2 Nihai Değerleme

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı 8.774,05 m2 ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7.225,80 m2 alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m2 olan) iki adet parselin toplam arsa bedeli olmak üzere günümüz piyasa şartlarında **K.D.V.hariç değeri; 280.000.000.TL. (İkiYüzSeksenMilyonTL.)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Dahil Değeri; 330.400.000TL(ÜçYüzOtuzMilyonDörtYüzBinTürkLirası)'dır.

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.0608.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Murat Işılav ÜNALDI
Değerleme Uzmanı
İnşaat Yük. Mühendisi
SPK Lisans No: 401228

Ayşen MERT BAŞ
Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

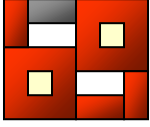
Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisans No: 400191

EKLER



Taşınmazlara Ait Tapular,
Tapu Müdürlüğü'nden alınmış takyidat yazıları
Taşınmazlara ait fotoğraflar,
İmar Durumu,
Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri.

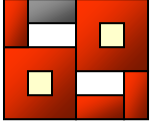
TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCE DEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.11.2012	31.12.2012	195.000.000 TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lis. No: 401064	Ayşen MERT BAŞ SPK Lis. No: 401614	Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lis. No: 400191





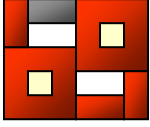
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İli İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi ÜMRANIYE							
Mahallesi KÜÇÜKBAKKALKÖY							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
TAPU SENEDİ							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	F2D23D4D	3328	5	ha	m ²	dm ²	
Niteliği ARSA		KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazat Taksim (TSM) işleminden.					
Sınır Planlıdır							
Zemin Sistem No : 79689695							
Edinme Sebebi							
Sahibi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4454	I	49		25/12/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin geçerliliği için tapu işlemleri Bakanlıkça onaylanmalıdır.							
** Tescil Kanununa göre tapu işlemleri için tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							
Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
Stok No 129							



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	ÜMRANIYE					
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F22D23D4D	3328	12	ha	m ²	dm ²
Niteliği ARSA						
Sınırı Planındadır Zemin Sistem No : 79689702						
Edinme Sebebi KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel İnşaatın İfrazatı Taksim (TSM) İşleminde.						
Sahibi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	3454	1	56		25/12/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 NOT : Mülkiyetin devri, taşınmazın fiziki durumu ve diğer hususlar için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.						
Dünya Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						
Stok No 129						



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

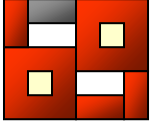
TASINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	1 Ana Tapınmaz	Ada Parsel	1 3328/5			
Zemin No	1 7908/905	Yatırım	1 8 774,05 m2			
B / Hçe	1 İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap Nitelik	1 ARSA			
Kararın Adı	1 Ümraniye TM					
Muhafif / Köy Adı	1 KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah					
Mevki						
Çift / Sayfa No	1 1 / 69					
Kayıt Durum	1 Aktif					
Sistem No	Mülk	Mülkiyet Bilgileri				
228774403	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
			TAM	8 774,05	Hissen Takas (TSMG) - 25/12/2012 -	34454-
TASINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	1 Ana Tapınmaz	Ada Parsel	1 3328/12			
Zemin No	1 7908/902	Yatırım	1 7 225,80 m2			
B / Hçe	1 İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap Nitelik	1 ARSA			
Kararın Adı	1 Ümraniye TM					
Muhafif / Köy Adı	1 KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah					
Mevki						
Çift / Sayfa No	1 1 / 56					
Kayıt Durum	1 Aktif					
Sistem No	Mülk	Mülkiyet Bilgileri				
228774414	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
			TAM	7 225,80	Hissen Takas (TSMG) - 23/12/2012 -	34454-

Kampanya No: 1836611
DİSCE SATILMIŞ
Ağustos 16/2013
12.11.2013

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul

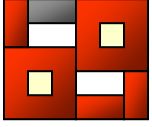
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29

bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



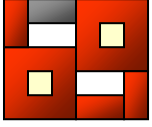
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





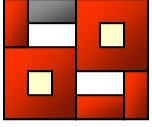
FOTOGRAFLAR





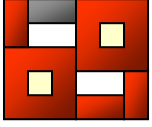
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





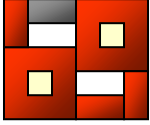
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 90869616.300.18495
Konu : İstanbul Finans Merkezi

29./11/2013

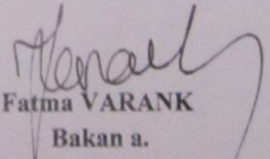
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Halaskargazi Cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6 Osmanbey/Şişli / İSTANBUL)

İlgi: 12.11.2013 tarih ve 57 sayılı yazınız.

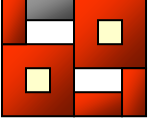
İlgi yazı ile, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında mülkiyetinizde bulunan 3328 ada,5 ve 12 parsellerdeki taşınmazlarla ilgili olarak SPK mevzuatı gereği her yıl sonu düzenlenmesi gereken değerlendirme raporu için Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının görevlendirildiği belirtilerek, söz konusu taşınmazlarla ilgili bilgi talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Ataşehir ve Ümraniye İlçe sınırları içerisinde bulunan alan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi" olarak ilan edilmiş olup, söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 19.06.2012 tarihinde Bakanlığımızca onaylanmıştır. Anılan parseller, onaylı imar planında "T3 Ticaret Alanında" kalmaktadır. Söz konusu parsellerin emsali 2.85 olup, plan eki tasarım el kitabıyla belirlenen toplam inşaat alanı 267.892,00 m²'dir.

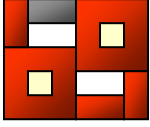
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.


Fatma VARANK
Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.



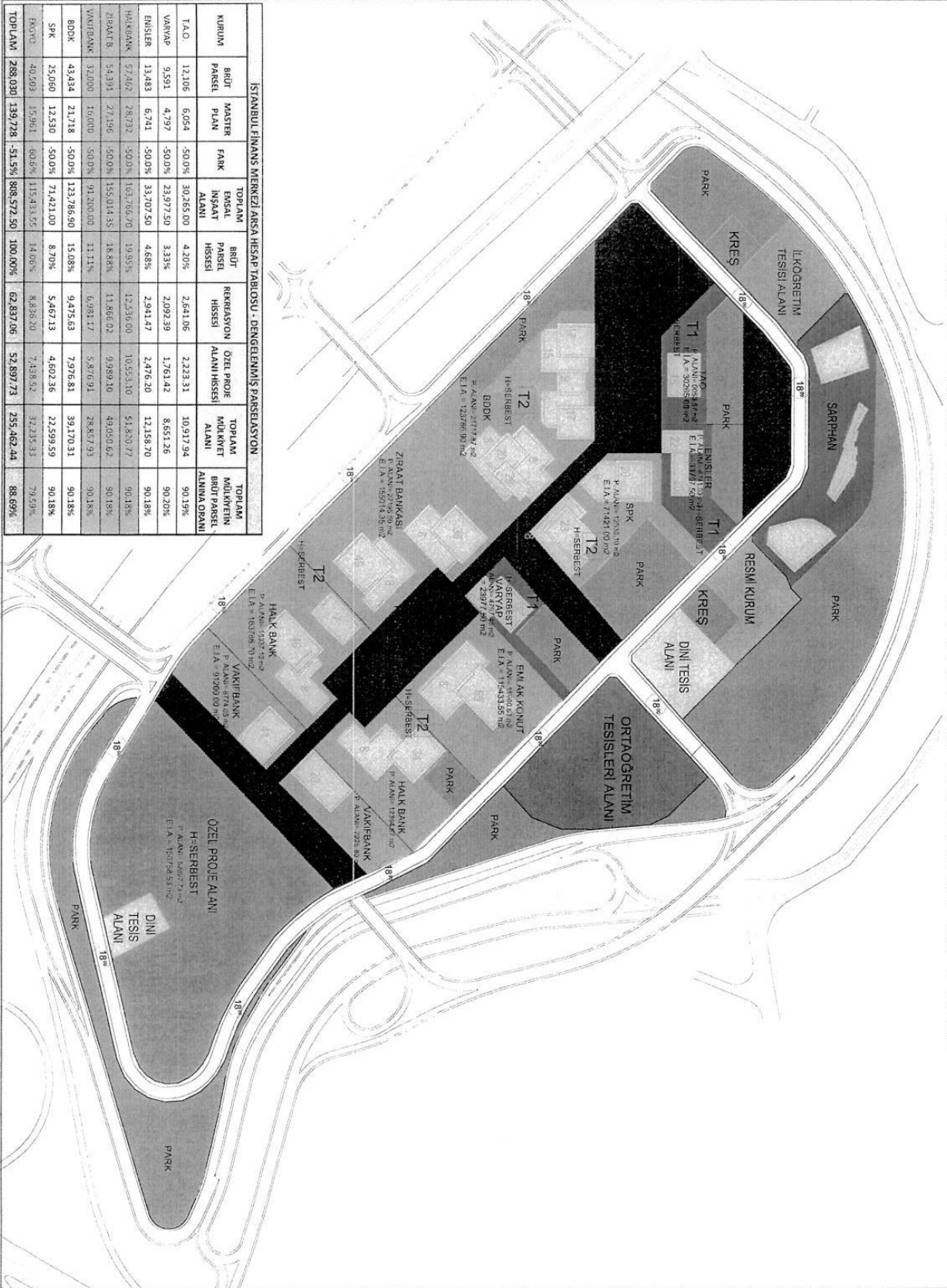
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

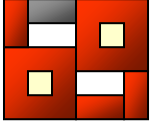


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


İSTANBUL FINANS MERKEZİ VAZİYET VE PARSELASYON PLANI

İSTANBUL FINANS MERKEZİ ARSA HESAP TABLOSU - DENGELENMİŞ PARSELASYON									
KURUM	BRÜT PARSEL PLAN ALANI	FARK ALANI	TOPLAM BRÜT PARSEL ALANI	TOPLAM NET PARSEL ALANI	BRÜT PARSEL HİSSESİ	REKONSTRÜKSİYON ALANI HİSSESİ	ÖZEL PROJE ALANI HİSSESİ	TOPLAM MÜLKİYET BRÜT PARSEL ALANI	TOPLAM MÜLKİYET BRÜT PARSEL ALANI
TA.O.	12106	6054	-50,0%	30.265,00	4,20%	2.641,06	2.223,31	10.917,94	90,19%
VARSAF	9.591	4.797	-50,0%	23.975,50	3,33%	2.092,29	1.761,42	8.551,26	90,20%
ENİŞLER	13.483	6.741	-50,0%	33.707,50	4,68%	2.941,47	2.476,20	12.158,70	90,18%
HAİKURANK	5.142	2.571	-50,0%	13.316,70	1,83%	1.234,00	1.035,31	5.180,77	90,18%
ZİRAAT B.	5.431	2.715	-50,0%	13.501,35	1,88%	1.186,02	9.959,10	49.000,62	90,18%
VAKIFBANK	32.000	16.000	-50,0%	91.200,00	11,11%	6.961,17	7.976,81	39.170,31	90,18%
8DDK	43.434	21.718	-50,0%	123.786,50	15,08%	9.475,63	4.602,36	22.599,59	90,18%
SPK	25.060	12.530	-50,0%	71.421,00	8,70%	5.467,13	4.602,36	22.599,59	90,18%
REKON.	40.293	15.961	-40,0%	115.431,55	14,00%	9.826,20	7.438,52	32.235,33	79,50%
TOPLAMI	288.030	139.728	-51,5%	808.572,50	100,00%	62.837,06	52.897,73	255.462,44	88,69%





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754 -[2013/10022]-20425/2086259
Konu : İmar durumu

20.11.2013

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

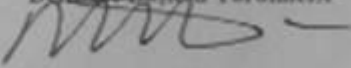
İlgi: 01.11.2013 Tarih ve 560 Sayılı yazınız;

İlgi yazı ile talep edilen Ümraniye İlçesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 5 parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

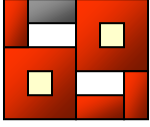
Söz konusu 3328 ada, 5 parsel; 19.06.2012 tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; H= Serbest, E= 2,85 yapılanma şartlarına sahip T3 Lejantlı TİCARET ALANPnda kalmaktadır. 19.06.2012 tarihli plana ait plan notları yazımız ekinde olup, bu plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize arz olunur.

M.Eğder BATUR
Belediye Başkanı a
Belediye Başkan Yardımcısı



EK: - Plan Notu (3 sayfa)
- Plan paftası (Ö: 1/1000)



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

UMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154-754-[2013/10031]-20426-2086261
Konu : Yazılı İmar Durumu

24.11.2013

Sayın VAKIF GAYRİMENKUL Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Halaskargazi cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6
Osmanbey Şişli- İST.)

İlgi: 12.11.2013 Tarih ve 20426 Sayılı Dilekçe;

Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 no'lu Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

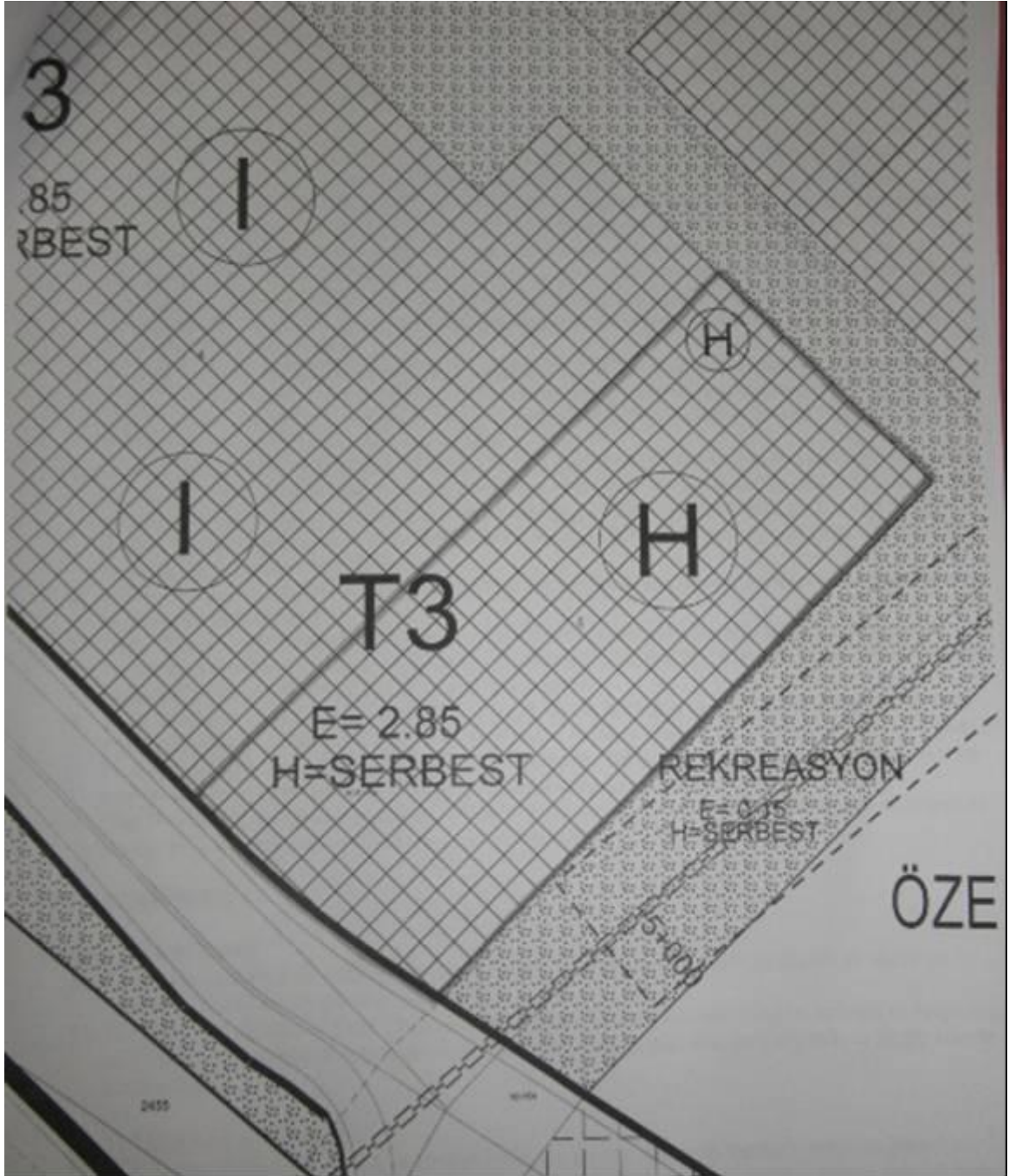
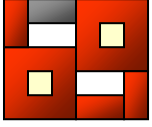
Söz konusu parsel; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; E:2,85 H: Serbest yapılanma şartlarına sahip T3 TİCARET ALANINDA kalmaktadır.

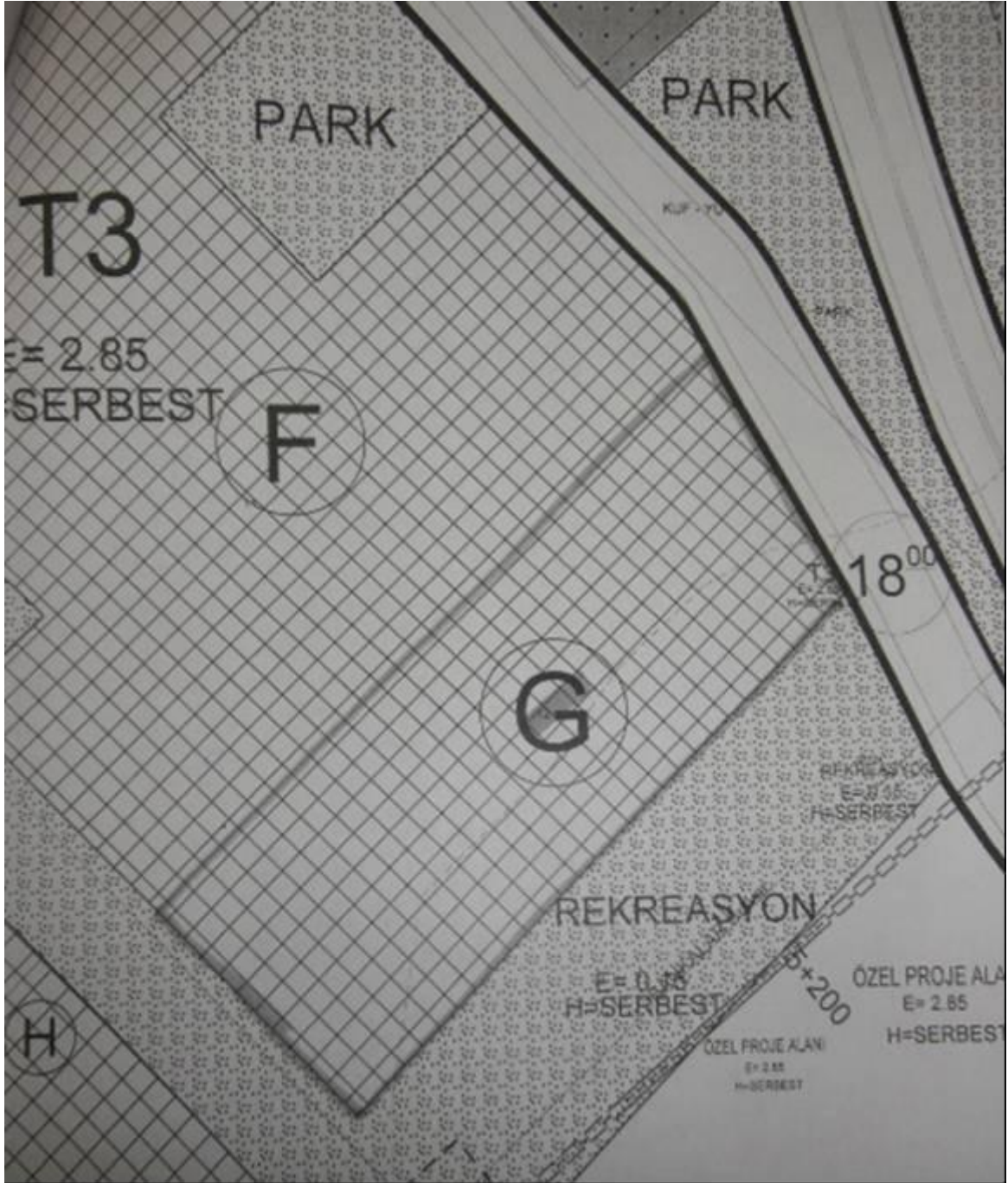
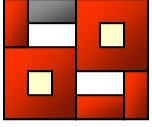
19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Plan Notları yazımız ekinde olup, plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

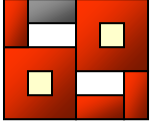
Bilgi edinilmesini rica ederim.

Adnan **BOSTANCI**
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK:
1) Plan Notları (3 Sayfa)
2) Plan Pafta Örneği (Ö:1/1000)







PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kuruma hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabii ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre iki'den fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binaları ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tarzım edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir, Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tarzım edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irifak tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İl, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirtilecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

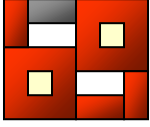
ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

10. Ticaret alanlarında, aynı mülkiyette olmak, Emsal İnşaat Alanı sabit kalmak koşulu ile adalar ve parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
11. T2, T3 Ticaret alanları ve Özel Proje alanında otopark ihtiyacı, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projesinde belirtilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde komşu donatı alanları içerisinde ve zemin altında karşılanabilir.

12. T1 TİCARET ALANLARI

- 12.1. T1 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b.sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 12.2. Bu alanda blok boyut ve şekli, yapı, nizamı ve taban oturumu serbesttir.



- 12.3. T1 Ticaret Alanında ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- 12.4. Blokların bahçe mesafeleri, yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya ilçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrı, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 12.5. İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 12.6. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar, bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
- 12.7. Her ebatta tesisat şartları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
- 12.8. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 12.9. T1 Ticaret Alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

13. T2 TİCARET ALANLARI

T2 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3317/1	12.106,48	2,5	30.266,20	A
3322/1	9.591,43	2,5	23.978,58	D
3324/1	13.483,00	2,5	33.707,50	B

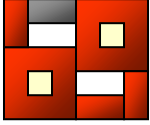
14. T3 TİCARET ALANLARI

T3 Ticaret alanlarında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93	I+F
3320/3	54.390,55	2,85	155.013,10	J
3323/6	32.004,94	2,85	91.214,08	H+G
3319/1	43.434,38	2,85	123.787,98	K
3321/1	25.059,91	2,85	71.420,74	C
3318/1	40.503,00	2,85	115.433,55	E

ÖZEL PROJE ALANI

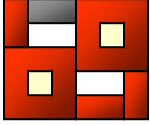
15. Özel proje alanında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda, Konut alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DONATI ALANLARI:

16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1.50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0.15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup serbesttir.
19. Meydan düzenleme alanlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak avan projeye göre uygulamaya yapılacaktır.
20. Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliğe uyulması ve Kurumların uygun görüşlerinin alınması kaydıyla Heliport ve Yükseltilmiş Heliport ve Yükseltilmiş Heliport pistleri yapılabilir.
21. Park alanlarında ilgili altyapı kuruluşunun talebi ve görüşü doğrultusunda imar planı tadilatı yapılmadan altyapı tesisinin gerektirdiği büyüklükte yer altı ve yer üstü trafoları, tesisat odaları, v.b. altyapı tesisleri yapılabilir.
22. Planlama alanı içerisindeki Donatı alanlarının, büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

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

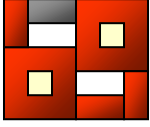
Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010 No : 401228

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

Murat Işlay ÜNALDI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

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

Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN