

 **Vakıf Gayrimenkul Değerleme**

DEĞERLEME RAPORU



 **HALKGYO**

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ,
F22D23D4C PAFTA, 3328 ADA, 4 VE 11 PARSELLERDE KÂİN "ARSA"**

VASIFLI TAŞINMAZLAR

KASIM 2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	14.10.2015 tarih ve 2015/23-20 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	14.10.2015 – 597956
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3328 ada, 4 ve 11 numaralı parsellerde kâin her biri "Arsa" vasfı ile kayıtlı 2 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	18.11.2015
RAPOR TARİH VE NO.	:	19.11.2015 / 597956
SAHİBİ	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Her Biri)
HİSSESİ	:	Tam (Her Biri)
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmazların 05.11.2015 tarihli Takbis Belgelerine Göre, Taşınmazların Tapu Kaydı Üzerinde Herhangi Bir Takyidat Görülmemiştir. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu taşınmaz parselleri; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınının 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/1000 Ölçekli "İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı" içerisinde; "T3" lejantlı alan içerisinde kalmaktadırlar. Parseller E:2,85, H:Serbest yapılaşma şartına sahip olup, her iki parsel için Toplam Emsal İnşaat Alanı: 163.765,93 m ² olarak verilmiştir. Taşınmaz parselleri için ayrı ayrı yapı ruhsatları alınmış olup, 4 parsel nolu taşınmaz için 242.387,23 m ² , 11 parsel nolu taşınmaz için ise 167.495,39 m ² inşaat alanı hesap edilmiştir.
KISITLILIK HALİ	:	Herhangi bir kısıtlılık hali söz konusu değildir.
DEĞERİ	:	Mülkiyetleri; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3328 ada, 4 ve 11 numaralı parsellerde kâin her biri "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazlara değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış bedei olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZA KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 375.750.000-TL (ÜçYüzYetmişBeşMilyonYediYüzElliBinTürk Lirası) tahmin ve takdir edilmiştir. 11 PARSEL NOLU TAŞINMAZA KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 285.075.000-TL (İkiYüzSeksenBeşMilyonYetmişBeşBin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 660.825.000-TL (AltıYüzAltmışMilyonSekizYüzYirmiBeşBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Ulaş ARSLANDOĞMUŞ (SPK Lisans No: 402185)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Adnan ÇANGA (SPK Lisans No:402674)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5-Gayrimenkullerin Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi ve Değer Tespiti
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi) ve Değer Tespiti
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
- 6.3- Satış Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-20 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 19.11.2015 tarihinde, 597956 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3328 ada, 4 ve 11 numaralı parsellerde kâin her biri "Arsa" vasıflı taşınmazların yalnız arsa değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından 18.11.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 19.11.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3328 ada, 4 ve 11 numaralı parsellerde kâin her biri "Arsa" vasıflı taşınmazların UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-20 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nun iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ikinci çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000
Genel Toplam:		100	743.000.000,00 TL

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3328 ada, 4 ve 11 numaralı parsellerde kâin her biri "Arsa" vasıflı taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkuller GYO kapsamındadır.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi sınırları içerisinde, Finans Merkezi Projesi dahilinde yer almaktadırlar. 4 nolu taşınmaz fiili olarak TEM Otoyolu ile bağlantısı olan, Ümraniye Belediyesi'nce Finans Caddesi olarak isimlendirilmiş caddeye cepheli konumdadır. 11 nolu taşınmaz parseli ise imar planlarında 18 metre genişliğinde olan, yine Ümraniye Belediyesi'nce Finans Caddesi olarak isimlendirilmiş, fiili olarak henüz açılmamış caddeye cepheli konumda görünmektedir.

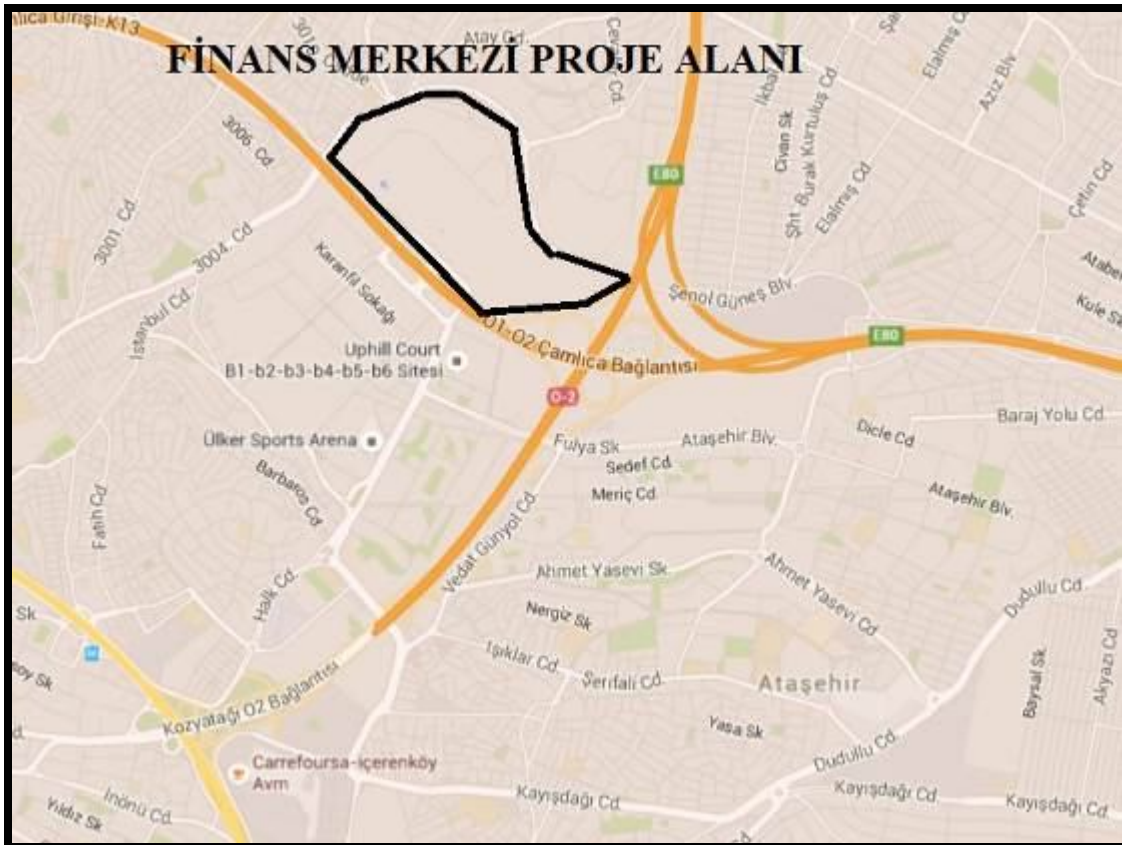
Taşınmazların konumlu bulunduğu Finans Merkezi Projesi içerisinde, yalnızca Sarphan Finans Projesi olarak yaklaşık %100'ü tamamlanmış proje yer almaktadır. Finans Merkezi Proje alanı mevcut durumu itibari ile genel olarak hafriyat sahası alanı olarak çalışmalar devam etmektedir.

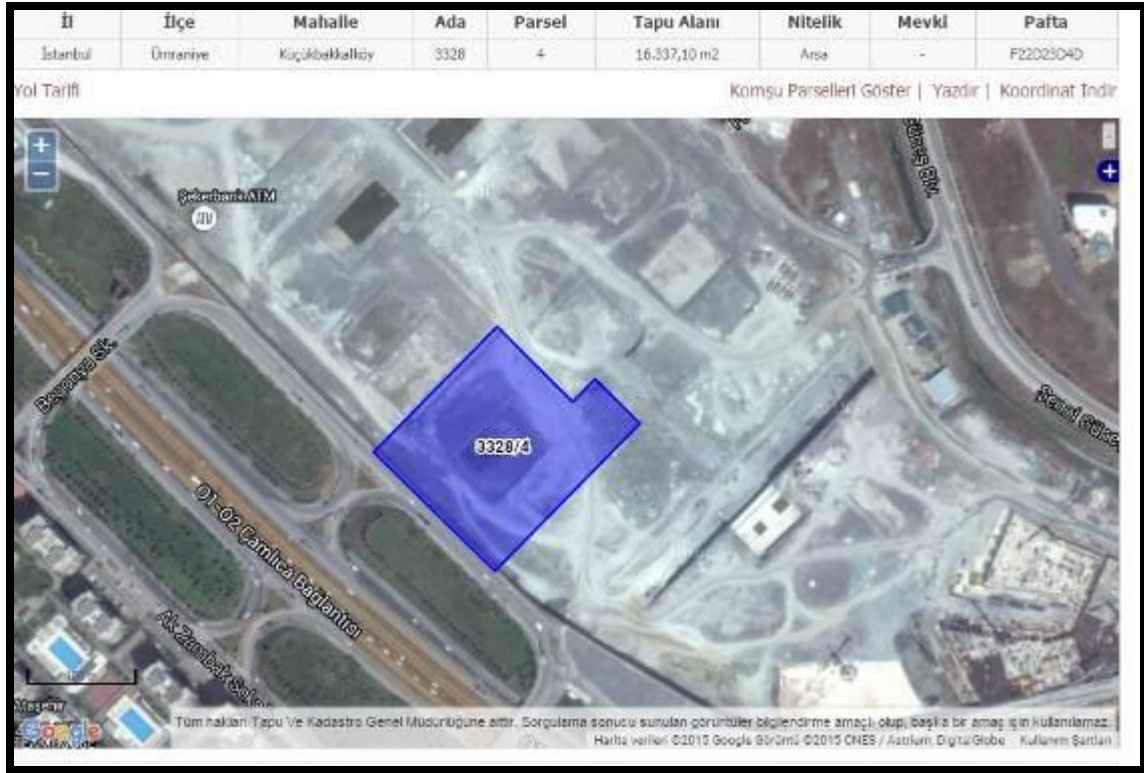
Değerleme konusu 4 ve 11 nolu parsellerin yer aldığı Finans Merkezi Projesinin güney cephesi yönünde Batı Ataşehir olarak bilinen lüks konut, residence, ofis ve ticari birimlerin yer aldığı karma projeler yer almakta olup, kuzey cephesi de konut kullanımı açısından gelişmiş bölge olarak konumlanmaktadır.

Taşınmazlar TEM Bağlantı Yolu'na kolay erişilebilir konumda olup, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne de kolay erişilebilir konumdadırlar.

KROKİ:







Finans Merkezi İçerisinde Taşınmazların Konumu

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ümraniye
Mahallesi	Küçükbakkalköy
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	F22D23D4C
Ada No	3328
Parsel No	4-11
Yüzölçümü	16.337,10 m ² (4 Nolu Parsel) 12.394,57 m ² (11 Nolu Parsel)
Ana Gayri. Niteliği	Arsa (Her Biri)
Yevmiye No	34454 (Her Biri)
Cilt No	1 (Her Biri)
Sayfa No	48 (4 Nolu Parsel) 55 (11 Nolu Parsel)
Tapu Tarihi	25.12.2012 (Her Biri)
Sahibi (Her Biri)	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Edinme Sebebi	İfrazen Taksim
Hissesi	Tam (Her Biri)

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

05.11.2015 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan "Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde" herhangi bir takyidat görülmemiştir. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlanıldığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)

- Taşınmazlar son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul "Arsa" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmazlar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Ümraniye Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

- I. Ümraniye Belediyesi tarafından 4 parsel nolu taşınmaza ait 7 bodrum, zemin ve 45 kat olmak üzere toplam 53 kat 261 bağımsız bölüm ve ortak alanlar olmak üzere 242.387,23 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 08.06.2015 tarih, 14/28903 numaralı Yapı Ruhsatı Belgesi.
- II. Ümraniye Belediyesi tarafından 11 parsel nolu taşınmaza ait 7 bodrum, zemin ve 33 kat olmak üzere toplam 41 kat 172 bağımsız bölüm ve ortak alanlar olmak üzere 167.495,39 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 10.06.2015 tarih, 14/28903 numaralı Yapı Ruhsatı Belgesi.

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

- I. Parseller üzerinde tamamlanmış yapı olmadığından Yapı kullanma izin belgesi mevcut değildir.

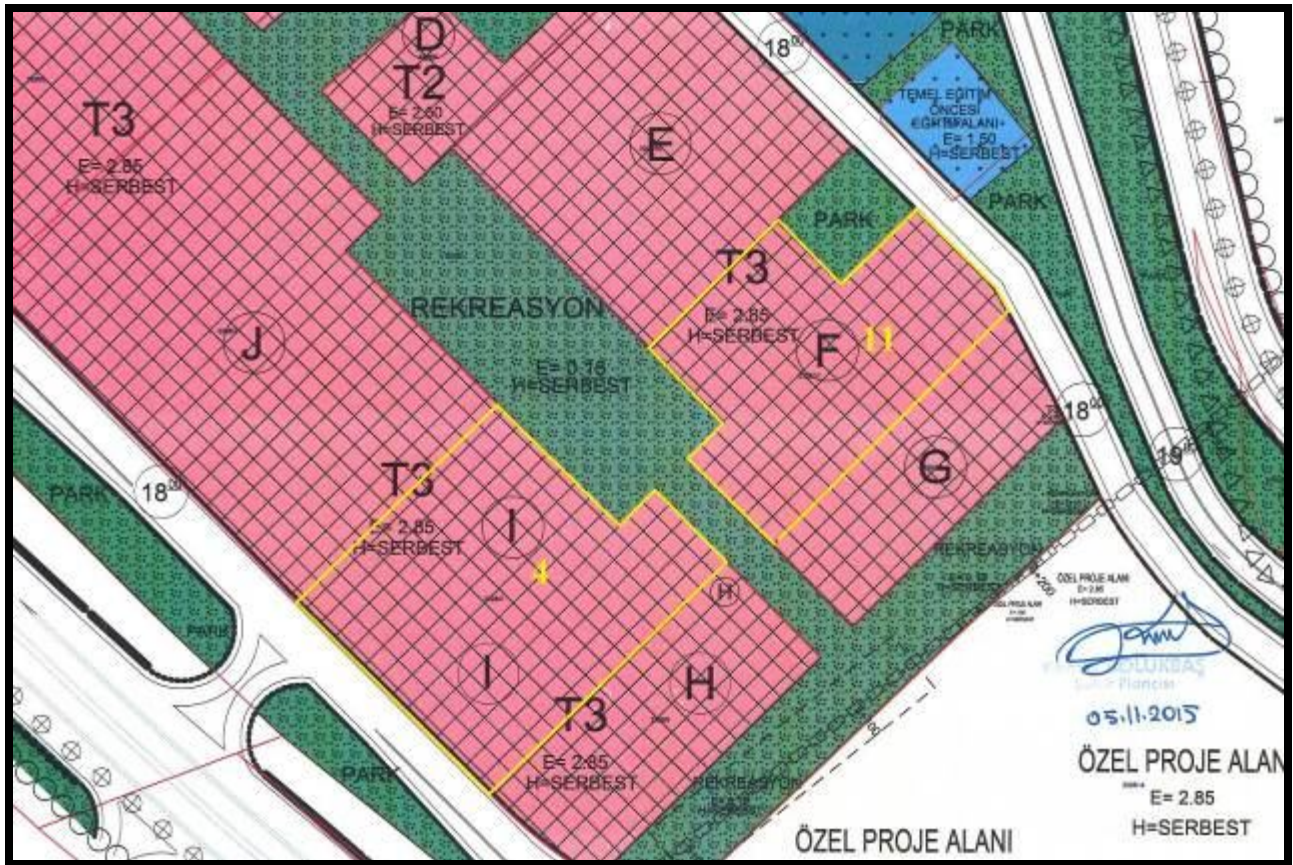
➤ Mimari Proje

- I. Ümraniye Belediyesi'nde yapılan incelemede, ruhsat eki olan onaylı mimari projelerin vaziyet planı üzerinde bir takım düzeltmeler yapılmakta olduğundan, mimari proje görselleri rapora eklenmemiştir.

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmaz parselleri; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/1000 Ölçekli "İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı" içerisinde; "T3" lejantlı alan içerisinde kalmaktadırlar. Parseller E:2,85, H:Serbest yapılaşma şartına sahip olup, her iki parsel için Toplam Emsal İnşaat Alanı: 163.765,93 m² olarak verilmiştir. Taşınmaz parselleri için ayrı ayrı yapı ruhsatları alınmış olup, 4 parsel nolu taşınmaz için 242.387,23 m², 11 parsel nolu taşınmaz için ise 167.495,39 m² inşaat alanı hesap edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu

<İSTANBUL FİNANS MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (19.06.2012 T.TARİHLİ VE 28/9522 SAYILI OLUR)

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca 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 tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden 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, binalara 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 tanzim 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 tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtifak 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 İli, 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 belirlenecek 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 İlçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayırık, 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 ihtiyacı 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.

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 alanında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre uygulama 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 trafoaları, tesisat odaları, v.b. altyapı tesisleri yapılabilir.
22. Planlama alanı içerisindeki Donatı alanlarının, büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

3.6-Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak;

- Değerleme konusu taşınmazlar; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "T3" Lejantlı ticaret alan içerisinde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller 25.12.2012 tarih ve 34454 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına İfrazen Taksim işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir. Bu sebeple değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipoteklerin olmaması nedeniyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasında yasal bir engel bulunmamaktadır.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar boş parsel konumunda olup, Ümraniye Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarında; İSTANBUL YILDIZ TEKNİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ., Bulgurlu Mah. Detay Sok. Ekşioğlu Mehmet Sitesi, 2H-G Blok D:5 Üsküdar/İstanbul, olarak verilmiştir.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEğERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

2007 yılında 12.573.836 olan İstanbul nüfusu, 2008 yılında 12.697.164, 2009 yılında 12.915.158 ve 2010 yılında da 13.255.685 kişi olmuştur. 2014 yılı TÜİK verilerine göre **İstanbul nüfusu 14.377.018** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km² olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir.

Yaklaşık 14 milyonluk nüfusuyla dünyada kalabalık şehirlerinden biridir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul

Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 39 ilçesi vardır.

Dünyanın en eski şehirlerinden 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 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Dünyanın en eski şehirlerinden 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 yapmıştır.

Tarihi

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçlı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki

izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir. M.Ö. 5500 yıllarına ait Fikirtepe Yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nun, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nun, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nun başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

Coğrafya ve İklim

Coğrafya

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 32 ilçe, 112 köye ayrılır.

İklim

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama ısı 7°C ile 9°C civarındadır ve kar yağışı genelde görülür. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C dir.

En sıcak ay Haziran (23.2)°C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dir. Şu ana kadar en sıcak hava; Ağustos 2000'de 40.5°C olarak kaydedilmiştir. En soğuk hava ise; Şubat 1927'de -16.1°C olarak kaydedilmiştir. Şehir biraz rüzgârlıdır; ortalama rüzgâr hızı saatte 17km dir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerin aksine kurak mevsim yoktur.

Ümraniye İlçesi:

Tarihi

Tarihi kaynaklara göre Ümraniye' ye ilk yerleşenler Frigya' lılardır. Çam ağacını kutsal kabul eden Frigyalılar küçük ve Büyük Çamlıca' dan başlayarak Alemdağ ve Kayış Dağı' na kadar bütün araziye çam ormanlarıyla donatmışlardı. Sonraki yıllarda Ümraniye' nin bulunduğu yerler Romalılar ve Bizanslılar' ın egemenliğine geçmiştir.

Harun Reşit, ordularıyla 782 yılında Krizepolis (Üsküdar) önlerine kadar gelmiştir. Bir sene burada kaldıktan sonra 783 yılında Bizans İmparatoriçe' si İREN' in ordusuna mağlup olmuş, bunun sonucunda her sene Bizanslılar' a 70.000 altın vermeye zorunlu kalmıştır.

İlçemiz, toprakları Bizanslılar' la Müslüman ordular arasında zaman zaman el değiştirmiştir. Anadolu' yu Müslüman yapan ve Türkleştiren ilk devlet Danişmentliler Devletidir. Danişment oğulları Bizans topraklarına kadar sızmışlar. Alemdağ' ın üstünde bir kale yapmışlardır.

Danişment Gazi' nin arkadaşı Sultan Turasan Bizanslar' a karşı bu kalede çok defa savaşmış ve Anadolu' dan beklenen yardımı alamayınca burada öldürülmüştür. Selçuklular İznik' e kadar gelmiş, bu şehir alınmış ve bu şehri ilk başkent yapmışlardır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde padişah olan Orhan Gazi Bölgemizi Osmanlı topraklarına katmıştır.

İlçemizin ilk adının "Yalnız Selvi" olduğu söylenmektedir. 17. Yüzyıl başlarında o devrin padişahı 1. Ahmet tarafından Şeyh Aziz Mahmut Hüdei' ye vakfedilmiştir. Cumhuriyet dönemine kadar Bulgurlu' ya kadar olan bölge bu vakfın malı olarak Üsküdar' a bağlı kasaba olarak kalmıştır. Ümraniye' ye ilk ad olarak Yalnız Selvi demelerinin sebebi birkaç mezar ve birkaç selvi ağacının ve orman arasında birkaç evin bulunmasıdır.

Ümraniye' de ilk yerleşenler Balkan Savaşları' ndan sonra, önce Batum' dan ardından da Yugoslavya ve Bulgaristan' dan göçmenler gelmiştir. Bundan dolayı bir süre de "Muhacir Köy" olarak şöhret bulmuştur.

1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. Belediye ilk defa 1963 yılında kurulmuştur. İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği ilginç bir kentleşme örneğidir Ümraniye.

1980 ihtilali ile Ümraniye Belediyesi fes edilerek Üsküdar' a bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapıldı.

Ümraniye 35 mahalle ve 650.000 Nüfusuyla Anadolu şehirlerinin pek çoğundan büyük bir yerleşim alanıdır. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir.

Coğrafi Yapı

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İklimi

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Ekonomi

Ümraniye'de ekonomi büyük ölçüde sanayi ve ticaret sektörüne dayalı olup, ilçe Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitelerinin kuruluşuyla birlikte nüfus yoğunluğuna ulaşmıştır. Son yıllarda finans sektörü de önemli gelişme kaydetmiştir.

Nüfus

Ümraniye İlçe nüfusu 2014 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 334.042 kadın (%49,55), 340.089 erkek (%50,45) olmak üzere toplam 674.131'dir. Erkek nüfus bayanlara göre 6.047 kişi fazladır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibariyle 3. sıradadır. Mahallelere göre nüfus dağılımı aşağıda tablo halinde çıkarılmıştır

**Yukarıdaki verilerin dayanağı; <http://www.ibb.gov.tr> - [http://www. Ümraniye.bel.tr](http://www.Ümraniye.bel.tr) - <http://tr.wikipedia.org> – İlgili Web Siteleri*

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının

2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

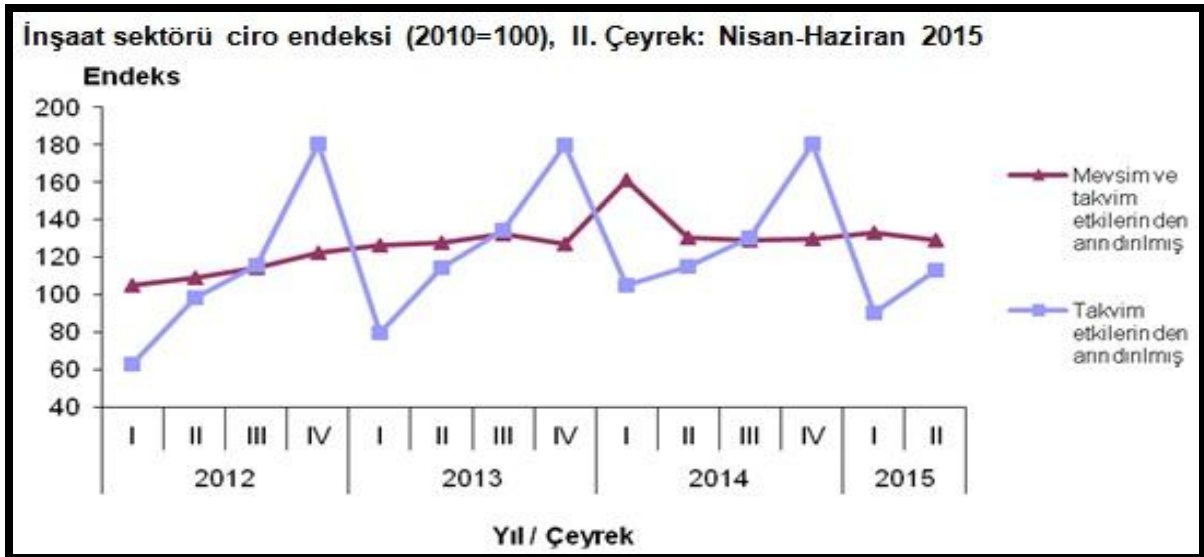
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotif" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

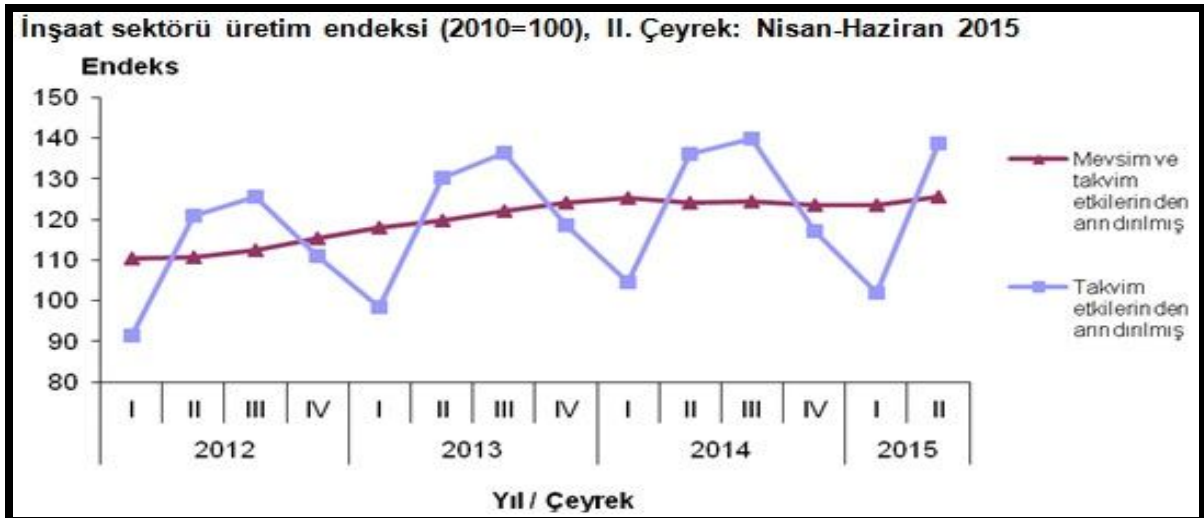
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015					
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.

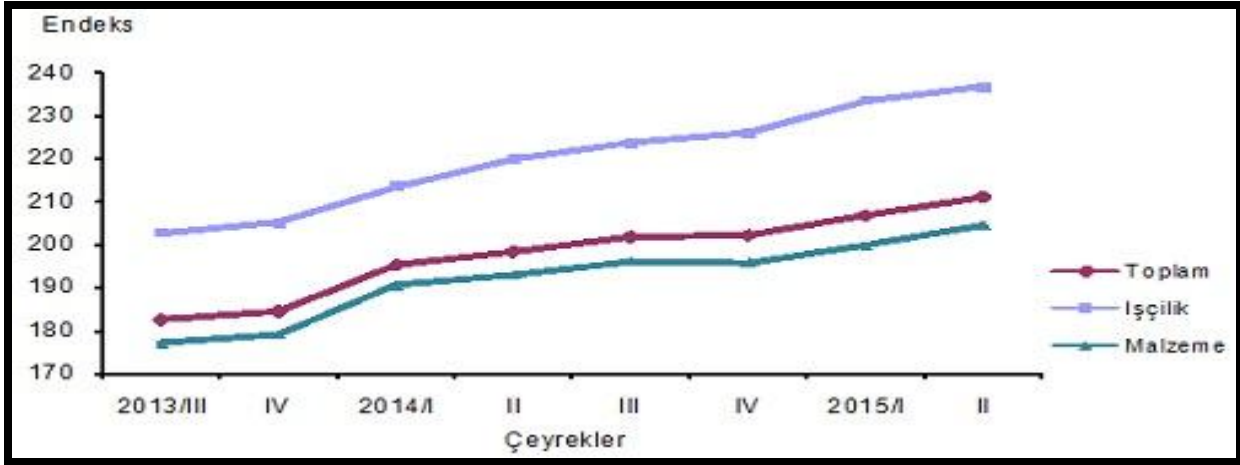
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME'de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

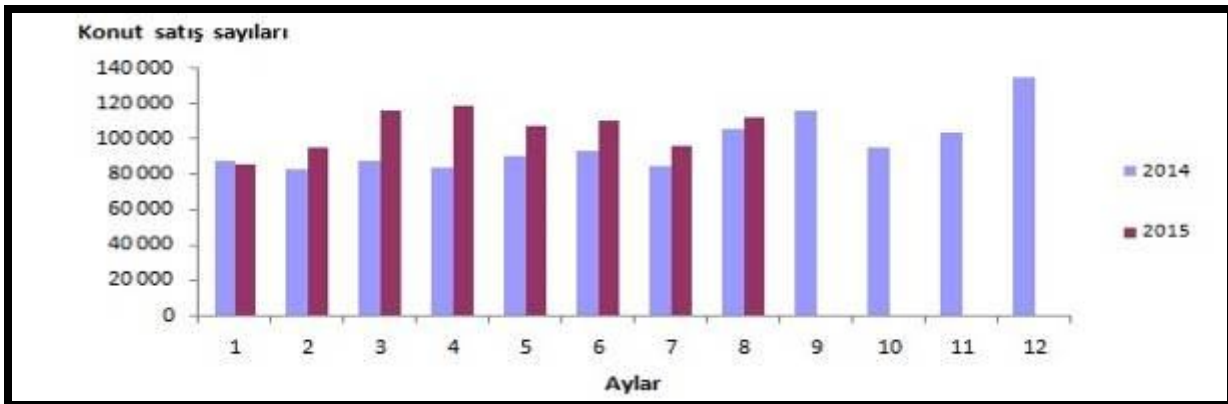
Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



Konut Satış İstatistikleri;

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2014-2015



İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında

artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015



Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015



Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el

satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m ²)	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m ²)	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik

düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisindedir. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni arttırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemeslik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

SONUÇ VE BEKLENTİLER

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği artırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

4.3- Değerleme İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemine olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi olumsuz bir durumum mevcut değildir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerleme çalışması yürütölmüştür.

4.5- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemeye konu parseller Finans Merkezi Projesi içerisinde yer almaktadırlar. Söz konusu proje alanı genel olarak hafriyat sahası şeklinde olup, proje içerisinde Sarphan Finans olarak isimlendirilmiş proje tamamlanmıştır. Değerlemeye konu 4 ve 11 nolu parseller üzerinde herhangi bir inşai unsur mevcut değildir. Parsellere ait yapı ruhsatları onaylanmış ve düzenlenmiş olup, değerlemede mevcut ruhsat alanları dikkate alınmıştır.

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkullerin mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan tespitler, yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler (imar plan pafta örneği, tapu bilgileri, kadastro bilgileri) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerleme yapılmıştır.

4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Finans Merkezi Projesi içerisinde yer almaları.
- ▲ Yapı ruhsatlarının alınmış olması.
- ▲ Reklamasyonu olan konumda yer almaları.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ✓ Finans Merkezi projesinin genel olarak hafriyat aşamasında olması.
- ✓ Projenin tamamlanması durumunda bölgeye getireceği trafik yoğunluğunun fazla olma ihtimali.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Gelir yöntemi ile değer tespiti aşamasında**, değerlendirme konusu parseller üzerinde; temin edilen yapı ruhsatlarındaki satılabilir alanlar doğrultusunda projenin satış gelirlerinden, yatırım maliyeti indirilerek hesaplanan net bugünkü değerini arsa değerini temsil edeceği kabulüyle gelir yöntemi ile hesaplamalar yapılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- 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.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Taşınmazlar üzerinde yapılacak proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki nitelikli projelerin satış rakamlarına yönelik verilerin olması.
- Değerleme konusu taşınmazlar ile mukayese edilebilecek kısıtlı sayıda satılık arsa verilerine ulaşılması.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi ve Değer Tespiti

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazların bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip arsaların satış değerleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı ifade edilen, Finans Merkezi Projesi içerisinde olduğu ve 49.000 m ² toplam inşaat yapma hakkı olduğu ifade edilen 12.500 m ² arsa 100.000.000-USD ile satışıdır. (1-USD:2,8700-TL)	22.960	İş Yapı Gayrimenkul Hüseyin Bey (0532 2381549)

EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Finans Merkezi Projesi içerisinde yer alan 10.000 m ² arsa 2012 yılında Varyap İnşaat tarafından İş GYO A.Ş.'ye 93.220.000-TL bedel ile satılmıştır.	9.322 (2012 Yılı m ² Fiyatı)	İnternet Verisi
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı ifade edilen, Mustafa Kemal Mahallesi sınırlarında yer alan, Varyap Meridian alt kotundan geçen 3004.Caddesine yakın, 958 ada 14 parsel olarak konumlu, imar planı iptal edilmiş 264 m ² arsa 1.750.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	6.629	Sahibinden Mustafa Bey (0532 6747707)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı ifade edilen, Finans Merkezi ve Soyak Yenişehir arasında kalan, E:1,50 yapılaşma şartına sahip, 5.000 m ² altında uygulama izni verilmeyen bölgede yer alan 300 m ² arsa 1.300.000-EURO bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (1-Euro:3,0615-TL)	13.267	Gülner Yapı Gayrimenkul Ünal Bey (0532 4514034)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı ifade edilen, Finans Merkezine yakın, Çamlık Mahallesi sınırlarında Dinç Sokak üzerinde yer alan 850 m ² inşaat alanı için ruhsatı alınmış 250 m ² arsa 2.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	8.000	Doğan Berk Gayrimenkul Doğan Bey (0532 7447548)

Taşınmazların konumlu olduğu Finans Merkezi içerisinde, T.C. Ziraat Bankası, T. Halk Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası, Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun bölgeye merkezlerini taşıma kararı alması bölgenin statüsünü değiştirmiş olup, arsa bedellerinin 20.000-25.000-TL/m² aralığında satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

Finans Merkezine yakın bölge içerisinde yer alan konut, ticaret v.b. arsaların ise konumları, alanları ve imar durumları itibari ile 6.000-15.000-TL/m² bedel aralığında satışa sunulduğu sonucuna varılmıştır.

Taşınmazların konumlandığı Finans Merkezi içerisinde ve çevresinde mevcut durum itibari ile kısıtlı sayıda satılık arsa emsali mevcut olup, Emsal-1 değerlendirme konusu taşınmazlara en uygun emsal durumundadır. Emsal-1'in pazarlık payı da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlara Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre 22.000-TL/m² bedel tahmin ve takdir edilmiş olup, taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde hesap edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazların Değer Takdiri			
3328 Ada	Alan, m²	Birim Satış Değeri, TL/m²	Satış Değeri, TL
4 Parsel	16.337,10	22.000	359.416.200.TL
11 Parsel	12.394,57	22.000	272.680.540-TL
Toplam			632.096.740-TL

SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, 1.380 m ² zemin kullanım alanlı dükkân 17.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	35.355	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde daha az tercih gören B Blokta konumlu, 248 m ² zemin katı, 140 m ² bodrum katı, 200 m ² ön bahçe kullanım alanlı dükkân 6.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (6.000.000-TL/(248+140/4+200/4)) =18.018-TL/M2	18.018	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)

EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde yer alan, 280 m ² zemin kullanım alanlı dükkân 12.500.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	44.643	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian A Blok Grand Tower içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 200 m ² zemin katı, 200 m ² bahçe kullanım alanı olan dükkân 2.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (5.740.000-TL/(200+200/4)) =22.990,40-TL/M2	22.960	NT Gayrimenkul Elif Hanım (0531 2529805)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian A Blok Grand Tower içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 300 m ² zemin katı, 100 m ² bahçe kullanım alanı olan dükkân 3.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (8.610.000-TL/(300+100/4)) =26.492-TL/M2	26.492	NT Gayrimenkul Elif Hanım (0531 2529805)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, daha az tercih gören konumdaki Teknik Yapı Deluxia Palace içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 316 m ² zemin katı, 397 m ² bodrum katı, 150 m ² ön bahçe kullanım alanlı dükkânın 8.260.000-TL bedelle satış bedeli, 40.000-TL/Ay bedelle kiralık bedeli olup, pazarlık payı vardır. (8.260.000-TL/(316+397/4+150/4)) =18.244-TL/M2	18.244	Satış Ofisi Kaan Bey (0542 5420011)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Business içerisinde yer alan, 125 m ² zemin katı, 35 m ² asma katı, 50 m ² bahçe kullanım alanı olan dükkân 6.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.(6.000.000-TL / (125 + 35/2 + 50/2)) =35.821-TL/M2	35.821	Sahibinden Rifat Bey (0532 6145851)

EMSAL/8	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, 60 m ² ve 75 m ² kullanım alanlı, yan yana konumlu, finans çarşısı içerisinde yer alan, ana cadde cephesi olmayan 2 adet dükkân 2.565.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	19.000	Sahibinden Rifat Bey (0532 3859500)
EMSAL/9	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Ağaoğlu My Office içerisinde yer alan, 150 m ² kullanım alanı olan dükkân içerisinde 21.000-TL/Ay kira ödeyen kiracı yer almakta olup, 4.200.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	28.000	Coldwell Banker Esra Hanım (0546 2442202)
EMSAL/10	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, cadde cephesi 178 m ² kullanım alanlı (proje tamamlandığında kapalı alan harici ön bahçe kullanım hakkı olacağı belirtilmiştir.) dükkân 6.255.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	35.140	Acro Yatırım Coşkun Bey (0507 4420414)
EMSAL/11	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, cadde cephesi 171 m ² kullanım alanlı (proje tamamlandığında kapalı alan harici ön bahçe kullanım hakkı olacağı belirtilmiştir.) dükkân 5.991.030-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	35.035	Acro Yatırım Coşkun Bey (0507 4420414)
EMSAL/12	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, cadde cephesi olmayan, iç kısımda kalan 162 m ² kullanım alanlı dükkân 4.100.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	25.308	Acro Yatırım Coşkun Bey (0507 4420414)

EMSAL/9	vardır.		
	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Ağaoğlu Andromeda içerisinde yer alan, 82 m ² kullanım alanı olan dükkân içerisinde 2.250.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	27.439	Remax ABC Kemal Bey (0530 6665520)

SATILIK OFİS EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, yüksek katta yer aldığı bilgisi verilen, 193 m ² kullanım alanlı, 3+1 ofis 1.550.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	8.031	NT Gayrimenkul Elif Hanım (0531 2529805)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, A Blok Grand Tower içerisinde yüksek katta yer aldığı bilgisi verilen, 68 m ² kullanım alanlı, 1+0 ofis 510.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	7.500	Century21 Gayrimenkul Alper Bey (0507 2450145)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, G Blok içerisinde yer aldığı bilgisi verilen, 220 m ² kullanım alanlı ofis 2.210.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	10.045	Vera Gayrimenkul Neşe Hanım (0530 9266916)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, G Blok içerisinde yer aldığı bilgisi verilen, 176 m ² kullanım alanlı ofis 1.850.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	10.511	Remax ABC İzel Şarhan (0532 2410216)

EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, deniz manzaralı, 92 m ² kullanım alanlı 1+1 ofis 695.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	7.554	KantPlus Gayrimenkul Altan Bey (0532 3471262)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Uphill Court Residence içerisinde konumlu, yüksek katta yer alan, 125 m ² kullanım alanlı 2+1 ofis 775.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	6.200	HC Loby Gayrimenkul Öznur Hanım (0536 5252810)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, yüksek katta yer alan, 150 m ² kullanım alanlı 1+0 ofis 1.850.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	12.333	Sahibinden Rifat Bey (0532 6145851)

***Taşınmazların bulunduğu Finans Merkezinin yakın civarı Batı Ataşehir Bölgesi olarak tanımlanmakta olup, bölge genel olarak konut kullanımı açısından tercih edilen üst gelir düzeyine hitap eden kişilerce tercih edilmektedir. Konut yoğunluğu dışında ofis, residence ve ticari kullanımlı gayrimenkullerinde yoğun olarak tercih edildiği bölgede yer alan Finans Merkezi projesi, konumu itibari ile cazibe merkezi niteliğindedir.**

***Yakın çevreden elde edilen verilere göre; dükkân m² birim fiyatlarının konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile 18.000-44.000-TL/m² bedel aralığında satışa sunulduğu görülmüştür. Ancak Finans Merkezi projesi konumu itibari ile yoğunluğun kısmen daha az olduğu bölge konumundadır. Finans Merkezi içerisinde inşası yaklaşık olarak tamamlanmış Sarphan Finans projesi içerisinde yer alan dükkânların, çarşı içi ve cadde cephesi şeklinde olan farklı seçenekleri ile 25.000-TL-35.000-TL/m² bedel aralığında, satışa sunulduğu bilgisine**

ulaşılmıştır.

***Yakın çevreden elde edilen verilere göre; ofis m² birim fiyatlarının bulunduğu binanın veya sitenin yaşı, kullanım alanı, katı, manzara durumu, konumları, ulaşılabilirliği gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile 10.000-25.000-TL/m² bedel aralığında satışa sunulduğu görülmüştür.**

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir Analizi) ve Değer Tespiti

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak, değerlendirme konusu parsel üzerinde; raporun **3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)** Başlığı altında detayları verilen yapı ruhsatlarındaki satılabilir emsal alanları dikkate alınarak gelir yöntemi ile hesaplamalar yapılmıştır.

Bu yöntem kapsamında yapılan varsayım ve hesaplamalar;

➤ **Proje geliştirme süresi varsayımları:**

- İnşaatin tamamlanma süresi toplam 4 yıl olarak öngörülmüştür.
- İlk Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşa Oranı: %25
- İkinci Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşa Oranı: %30
- Üçüncü Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşa Oranı: %30
- Dördüncü Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşa Oranı: %15 olarak kabul edilmiştir.

➤ **Satış Hasılatları Varsayımları:**

Değerleme konusu parseller üzerine yapılacak projenin satış rakamı, yapılan emsal proje ve piyasa araştırmalarına göre;

- Zemin kat ticari birimler için ortalama 28.000-TL/m²,
- Ofis katları için ise ortalama 13.000-TL/m² olarak kabul edilmiştir.
- Bölgedeki kat karşılığı oranı yaklaşık %45 civarında olup, yıllık iskonto oranı %13 olarak öngörülmüştür.
- İlk Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen Satış Oranı: %20
- İkinci Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen Satış Oranı: %30
- Üçüncü Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen Satış Oranı: %35
- Dördüncü Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen Satış Oranı: %15 olarak kabul edilmiştir.

➤ **Proje Maliyeti Varsayımları:**

- Her yıl Resmi Gazete'de yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ hükümleri ve piyasada benzer nitelikli yapıların geliştirilmesi için gerekli maliyet verileri birlikte dikkate alınarak Yapı Ruhsatlarında belirtilen 5.Sınıf A Yapı Gurubu karşılığı 1.230-TL/m²'dir. Ancak parseller üzerine yapımı düşünülen banka genel merkezi konumundaki yapıların özel nitelikli, güncel teknolojik donanımlı yapılar olacağı öngörüsü ile m² birim maliyet bedeli 2.000-TL alınarak hesaplanmıştır.
- İnşaat maliyetine ek olarak yapılacak diğer maliyetler (yönetim gideri, reklam giderleri, proje ve ruhsat giderleri ile öngörülemeyen diğer giderler) toplam inşaat maliyetinin %20'si olarak hesaplanmıştır.

ALAN BİLGİLERİ	
- Toplam Arsa Alanı (m ²)	28.731,67
- Yapı Ruhsatlarında Belirtilen Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	131.301,55
- Yapı Ruhsatlarında Belirtilen Ortak Alan (m ²)	278.581,07
- Toplam İnşaat Alanı (m ²)	409.882,62
- Zemin Kat Satılabilir Ticari Alan (m ²)	14.000,00
- Normal Kat Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	117.301,55
<ul style="list-style-type: none"> - İnşaatın tamamlanma süresi toplam 4 yıl olarak öngörülmüştür. - İlk Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşa Oranı: %25 - İkinci Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşa Oranı: %30 - Üçüncü Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşa Oranı: %30 - Dördüncü Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşa Oranı: %15 	

PROJE SATIŞ HASILATI			
	Alanı (m²)	Satış Birim Fiyatı (TL/m²)	Satış Cirosu (TL)
Zemin Kat Ticari Birim	14.000	28.000	392.000.000
Normal Kat Ofis Alanları	117.301,55	13.000	1.524.920.150
Toplam Satış Cirosu (TL)			1.916.920.150

TARİH	1. YIL (%20)	2. YIL (%30)	3. YIL (%35)	4. YIL (%15)
Satış Cirosu	383.384.030,00	575.076.045,00	670.922.052,50	287.538.022,50
İskonto Oranı	13 %			
Satış Cirosu (NBD)	1.430.981.891,46 TL			

PROJE MALİYETİ			
	(m²)	İnşa Maliyeti Birim Fiyatı (TL)	İnşaat Maliyeti (TL)
İnşaat Maliyeti	409.882,62	2.000,00	819.765.240
Diğer Maliyetler (İnşaat Maliyetinin %20'si Olarak Alınmıştır.)			163.953.048
TOPLAM MALİYET			983.718.288

TARİH	1. YIL (%25)	2. YIL (%30)	3. YIL (%30)	4. YIL (%15)
İnşa Maliyeti	245.929.572,00	295.115.486,40	295.115.486,40	147.557.743,20
İskonto Oranı	13 %			
Maliyet (NBD)	743.785.266,83			

GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ: TOPLAM SATIŞ CİROSU (NBD) – GELİŞTİRME MALİYETİ (NBD)
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ: 1.430.981.891,46-TL - 743.785.266,83-TL
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ: 687.196.624.63-TL
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA M² DEĞERİ: 23.917,71-TL

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	Gelir Yöntemine Göre	Ortalama Nihai Değer Takdiri
632.096.740-TL	687.196.624,63-TL	659.646.682,32-TL
22.000-TL/m²	23.917,74-TL/m²	22.958,87-TL/m²

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ			
Parsel No	Alanı (m²)	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Satış Değeri (TL)
4	16.337,10	23.000	~ 375.750.000
11	12.394,57	23.000	~ 285.075.000
TOPLAM DEĞER			660.825.000

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerine geliştirilen projenin tamamlanması durumundaki değeri **4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir Analizi) ve Değer Tespiti** başlığı altında "**Proje Satış Hasılatı**" tablosunda hesap edilmiştir.

4.15- Gayrimenkullerin ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum tespit edilmemiştir.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkullerin mevcut kullanım durumları ve parselin imar durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup, herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin Ümraniye Belediyesi'nce düzenlenmiş yapı ruhsatlarında ki alanları dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibarıyla gelir yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa değerleri hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup, mevzuat gereğince bir kısıtlaması bulunmamaktadır.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir. Bu sebeple değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipoteklerin olmaması nedeniyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasında yasal bir engel bulunmamaktadır.

5.5- KDV Oranları

3065 numaralı KDV kanununun 17. maddesi içerisinde ve diğer istisnalar başlığı altındaki r bendinde; "Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az 2 tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ve taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dâhil) bankalara devir ve teslimleri. "KDV" den istisna edildiğinden ve değerlemeye konu gayrimenkuller yasada belirtilen koşulları sağladıklarından istisnalardan yararlanabilecek niteliktedirler.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, tarla alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Her birinin Mülkiyeti, 25.12.2012 tarih, 34454 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 parsellerde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazlara arsa bedeli olarak, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki toplam nihai satış değeri takdir edilmiştir.

6.3- Satış Değeri Takdiri

Parsel No	KDV Hariç Satış Değeri (TL)	KDV Dâhil Satış Değeri (TL)	KDV Hariç Satış Değeri (USD)
4	375.750.000	443.385.000	130.923.345
11	285.075.000	336.388.500	99.329.268
TOPLAM	660.825.000	779.773.500	230.252.613

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 19.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674



Ulaş ARSLANDOĞMUŞ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402185

18.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.8648	2.8700
EURO	3.0560	3.0615

EKLER

- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Yapı Ruhsatı Belge Örnekleri,
- Plan Pafta Örneği
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

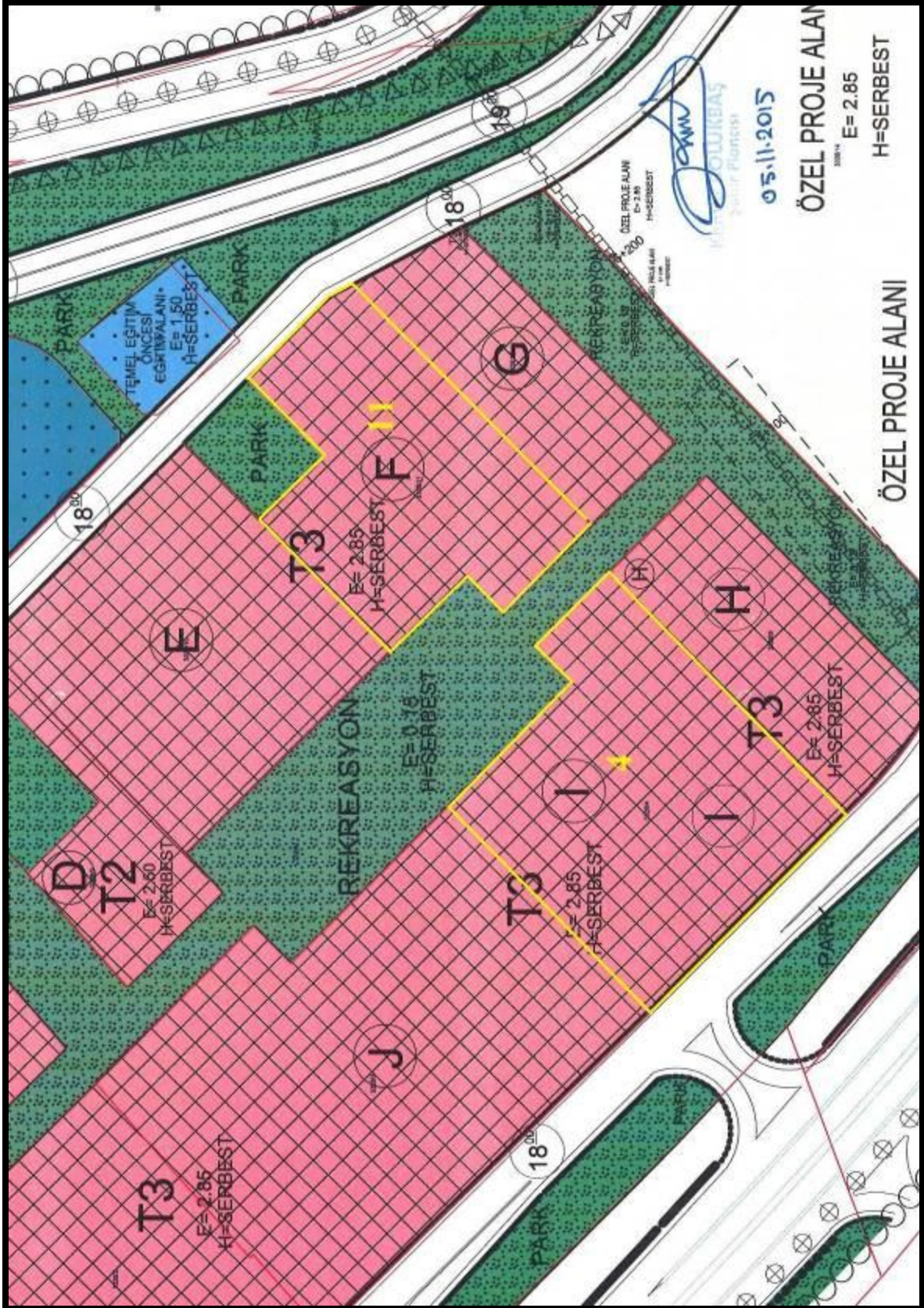
TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	05.11.2015 10:22:48	2015-49223	20151105-1360-F00375	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	7968694	Cilt / Sayfa No	1 / 48	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 4	
Kurum Adı	Ümraniye	Yüzölçüm	16337,10000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	05.11.2015 10:22:58	2015-49224	20151105-1360-F00377	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Tasınmaz	Mevkil		
Zemin No	78689701	Clit / Sayfa No	1 / 55	
İli / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 11	
Kurum Adı	Ümraniye	Yüzölçüm	12394,57000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454	

Yapı Denetimi					
Sıra No	MERSULON	95. Adres	96. TC Kimlik no	97. Önceki ve/veya yeni belge no	98. Amme
		VELİ KARAYİZİT	0086541018	10202	İSTİKLAL MAH. KAVAYİLERİ CAD. KEREM BLOK NO: 15A ÇIĞIRI NO: 4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
		99. Durum	100. Tarih	101. Durum	102. Durum
		BAHAHAT KİŞİSEL KATILIMCI	0908158954	21000	İSTİKLAL MAH. KAVAYİLERİ CAD. KEREM BLOK NO: 15A ÇIĞIRI NO: 4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
Etilik	FENİLİ	103. Adres	104. TC Kimlik no	105. Önceki ve/veya yeni belge no	106. Amme
		MEHMET ÖZÇAN AKEREN	30221713704	0072	İSTİKLAL MAH. KAVAYİLERİ CAD. KEREM BLOK NO: 15A ÇIĞIRI NO: 4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
Mevcut Durum	FENİLİ	107. Adres	108. TC Kimlik no	109. Önceki ve/veya yeni belge no	110. Amme
		ERKAN KALENDER	52185247012	11212	İSTİKLAL MAH. KAVAYİLERİ CAD. KEREM BLOK NO: 15A ÇIĞIRI NO: 4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
Yapı Denetim Kuruluşu					
100 Kuruluş adı İSTANBUL YERLİZ TEKNİK YAPILAR DENETİM LTD.ŞTİ.		101. Tesisatın adı/soyadı, TC kimlik no MEHMET ÖZÇAN TAMAYDI, 5803042074		102. Vergi kimliği no 881836155	104. Adres BULGURLU MAH. DEĞAY BİL. EKİSİDİĞİ MEHMET ZİTÇİ BLOK NO: 21 ÇIĞIRI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
				103. Ym belge no ve tarihi 2218	İSTANBUL YERLİZ TEKNİK YAPILAR DENETİM LTD.ŞTİ. Bulgurlu Mahallesi Değay Sokak Ekşoğlu Mahallesi Sıralı 2H - G Blok D: 5 Üsküdar - İSTANBUL Tic Sicil No: 481 053 358
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
104. Gelir Mahiyeti	107. Mülkiyet Tarihi	108. Mülkiyet No	109. Tükenmişlik	110. Dolgu Miktarı (m ³)	111. Kazı Miktarı (m ³)
1. Yatırım harcı					
2. Bina inşaatı harcı	31.12.2014	485224-25	3878041		
3. Çöp harcı bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri					
6. Toplam			3878041		
112. Kullanılmayan toprak miktarı (m ²)					
113. Kullanılmayan toprak miktarı (m ²)					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müavini ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yetkililerinin imzaları alınarak YAPILAR RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yetkililikteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPILAR MALZEMESİ VE YAPILAR ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınmalıdır.					
104. Durum ve tarih SÖZLEŞME KAYIT NO: 100 YERLİZ 271800000	105. Durum ve tarih ADNAN ZOR DOĞRANCI İMAR VE İNŞAAT MÜHÜR NO: 0271800000	115. Kontrol eden inşaat mühür no, imza, tarih T.C. İNŞAAT MÜHÜR NO: 0010000000	116. Onaylayan inşaat mühür no, imza, tarih, notlar İMHA BİLETTİ BATILU İNŞAAT MÜHÜR NO: 0010000000	117. Onay tarihi 3.9.2020	
Bağlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	121. İnşaat başlama tarihi .../.../20...		
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fatura Miktarı (m ³), sayı, imza	125. Teslim alınmış toprak miktarı, imza	126. Kontrol eden inşaat mühür no	
1. Fapik	.../.../20...				
2. Zemin çalışmaları	.../.../20...				
3. Temel	.../.../20...				
4. Duvarlar	.../.../20...				
5. Süzgeçler	.../.../20...				
6. Kök	.../.../20...				
7. Çatı	.../.../20...				
8. Su yalıtım	.../.../20...				
9. Enerji yalıtım	.../.../20...				
10. Kuvvetlendirme / Pasaport	.../.../20...				
11. Elektrik tesisatı	.../.../20...				
12. Diğerleri / Diğer notlar	.../.../20...				
127. Diğer Hususlar					
H:151.98 M ² BİTİRİLMİŞ YERDE / 9000000 KAT + ZEMİN KAT + 30 NORMAL KATLI B.A.K. 0718 İNŞAATININ 08.08.2019 TARİHİNDE 2014 00002 SAYILI RUHSATINDA ŞAHİTİNİN GETİRİLE ÖZGÜLLÜĞÜ İÇİN YERİNDEN KONTROL ENMİŞTİR. YBİT: 1102021 YAPILAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN İNŞAAT MÜTEAHHİTLERİNİN YAPILAR RUHSATI BELGELERİNİN YAPILAR RUHSATI BELGELERİNİN YAPILAR RUHSATI YENİLEME YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANMASI					

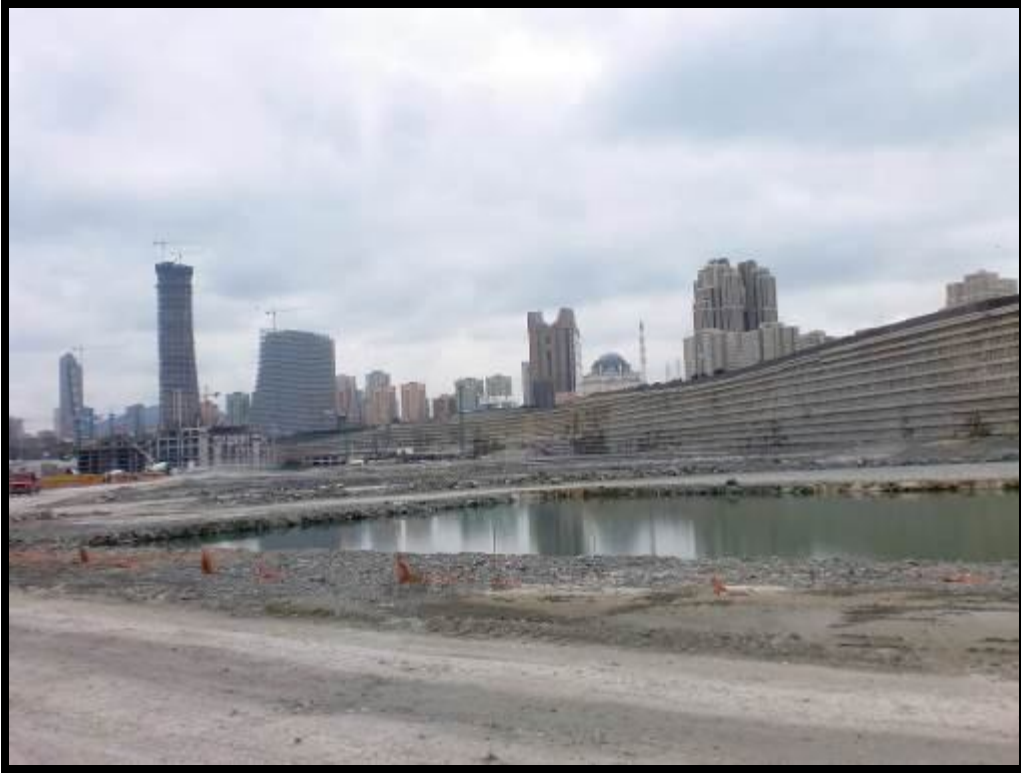
PLAN PAFTA ÖRNEĞİ



GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI









SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 29.05.2014 No : 402674

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

Adnan ÇANGA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 22.01.2013 No : 402185

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

Ulaş ARSLANDOĞMUŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



ADI - SOYADI: ADNAN ÇANGA

İKAMET ADRESİ: AKAT MAH, MELODİ SOK,
SARAYLAR BELDESİ SİTESİ, B9 BLOK, D:13
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER: KOCAELİ, SAKARYA, DÜZCE

TELEFON NO: [5327868938](tel:5327868938)

E-MAIL: a-canga@hotmail.com, adnan.canga@vakifekspertiz.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Almanya(Haunstetten), 04.03.1970

T.C. KİMLİK NO: [35803809376](https://www.tckimlik.gov.tr/)

EĞİTİM BİLGİLERİ:

(Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama, 1991-1996)

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

Promeks (Aktif) Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(01.09.2007, 01.02.2008)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(12.02.2008, -)

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

(Şehir Planlama Ofisleri(şehir plancısı 1996 - 2003) Aras Kargo Kayseri Bölge Müdürlüğü
Şube Müdürü, Operasyon Müdürü 2004 - 2007)

SPK LİSANS DURUMU : Vakıf Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Sorumlu Değerleme Uzmanı / Lisans No. 402674

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İstanbul 2. Bölge Müdürlüğünde Kadrolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Olarak Hizmet Vermekteyim.

ULAŞ ARSLANDOĞMUŞ

Tel 0 (536) 4133663
0 (536) 5441467
Adres Petrol İş Mah. Sancaktar Cad. No:7 Daire:2 Kartal / İstanbul
E-Posta uarslandogmus@gmail.com



Doğum Tarihi : 01.04.1980
Doğum Yeri : Tunceli / Merkez
Uyruğu : T.C.
Medeni Hali : Evli
Sürücü Belgesi: B (1998)

Eğitim Durumu :

2001 - 2006 **Kocaeli Üniversitesi**
Jeofizik Mühendisliği
1993- 1996 **Cumhuriyet Lisesi (Tunceli)**
Fen Bilimleri

Askerlik İle İlişisi: Yapıldı. (17.05.2009)

Yabancı Diller :

İngilizce
(Orta Seviyede)

Deneyimler :

2009 - Çalışıyor **Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**
Gayrimenkul Eksperti
Bölge Müdürü - Volkan BEŞLER - Tel No: 0216 5777353-54
2007-2008 **İstanbul Değerleme A.Ş.**
Gayrimenkul Eksperti
Şirket Ortağı / Kurucu - Celal ERDOĞDU - Tel No: 0532 4068736
2006 - 2007 **Grup Artson Araştırma Sondajları Ltd.Şti. (Kapandı)**
Jeofizik Mühendisi - Saha Mühendisi
Şirket Sahibi - Feyzi POLAT - Tel No: 0532 2659841

SPK Lisans

Tarih ve Nosu : 22.01.2015 / 402185

Bilgisayar Bilgisi : * Tüm Ofis Programları (İyi Derecede)
* Auto Cad (İyi Derecede)