



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÜMRANIYE/İSTANBUL
(2 ADET ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0168/9

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	13
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	13-14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	14-15
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	15
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	15-16-17
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	17
3-8-3 İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	17
3-8-4 Vakıf Gyo'nun 3328 Ada 5 Ve 12 Parsel Üzerinde Geliştirdiği Proje Ve Detayları	17
4 - PİYASA ARAŞTIRMASI	18
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18-19
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	20
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	20
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	21
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	21
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	21
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	22

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	22
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	22-23
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	23
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	23
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7 - SONUÇ	24
8 - EKLER	25
8-1 Uydu Fotoğrafi	25-26
8-2 Fotoğraflar	26-27
8-3 Belgeler	28-...-39
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	40
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	41
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	42
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	43
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	44
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	45

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0168-9 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

01.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328, Ada, 5 ve 12 Parseller üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise; yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur. Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır. Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

**BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN
SUNULMASI**

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

İstanbul İli Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik



sifatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Sođu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımadaıda "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penneplen söz konusudur. Ancak bu yarımadaıda "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvator'dan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul (41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile),

subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

Bitki Örtüsü

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uymuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılcık, fındık, geyik dikenini, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazı'nın kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.



Nüfus Ve Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer



alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

İstanbul Finans Merkezi:

İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olmasını hedefleyen, yaklaşık 300.000 m2 alan üzerine kurulması planlanan, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Projesi; bankacılık sektörünün öncüsü Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıflar Bankası gibi kamu bankaları, SPK ve BDDK gibi kamu kurumları ile T.A.O., Enisler ve İş GYO A.Ş. özel sektör mülkiyetindeki aralarda geliştirilecek projeler ile yenilikçi ve sürdürülebilir gelişimin temsilcisi ve öncüsü olacaktır.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve İstanbul Finans Merkezi ilan edilen alanda; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Olur'u ile, 3194 sayılı İmar Kanununun 15. 16. ve 17. maddelerine göre hazırlanan imar uygulaması işlemi ise 24.08.2012 tarih ve 13653 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. ana aks/omurga çevresinde ise çeşitli büyüklüklere ayrılmış, kendi yarı özel kamusal alanları, iç avlusu ve ticaret alanları bulunan konut adaları oluşturulmuştur.

Emlak Konut Gyo A.Ş. tarafından hazırlatılan Master Plan çalışmasının, 16.12.2011 tarihinde Bakanlar Kurulu toplantısında sunumu yapılmış, 17.01.2012 tarihli toplantı sonucunda projeye ilişkin genel şartlar üzerinde mutabakata varılarak yapılması gereken hususlara ait "mutabakat ve protokol metni" Bakanlık tarafından hazırlanmış ve 24.04.2012 tarihinde imzalanmak üzere ilgili taraflara iletilmiştir

Söz konusu protokole istinaden T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 13.06.2012 tarihli Oluru doğrultusunda Emlak Konut Gyo A.Ş; Özel Proje Alanı, Rekreasyon Alanları ile Ortak Altyapı Alanlarının Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firması olarak görevlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, Emlak Konut Gyo A.Ş. tarafından "Kentsel Tasarım Projesi ve Kentsel Tasarım Rehberi" çalışmaları başlatılmış olup bu kapsamda Özgüven Tasarım Dan. Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ve HOK International Limited firmalarına Tasarım El Kitabı, Türkiye'deki en büyük mühendislik danışmanlığı şirketlerinden biri olan ARUP'a Mühendislik Raporu ve alanında uzmanlaşmış İstanbul Mühendislik Tic. Ltd. Şti.'ne Zemin Etüd Raporu hazırlanmıştır. Hazırlatılan çalışmalar, 10.07.2012 tarihinde Bakanlıkta gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısı ile tüm paydaşlara dağıtılmış olup proje hazırlama süreci de bu tarih itibarıyla başlamıştır.

Tüm yapı blokları, yapı adalarını çevreleyecek konumda yerleştirilmiş, bu nedenle adanın ortasında geniş bir açık alan elde edilmiştir. Bu açık alan hem yeşil alan hem de kamusal ortak alanlar olarak değerlendirilmekte ve yapı bloklarının birbirleriyle bir kent duvarı oluşturmasına izin vermektedir. Bu kent duvarı sayesinde yollar ve sokaklar daha net tanımlanmakta, tekinsiz ve güvensiz açık alan hissini kullanıcılarına vermemektedir. Hem ada ortasındaki ortak yeşil alanlar hem de sokaklar yapı blokları ile çevrelendiği için daha dinamik bir kent dokusu oluşturulmaktadır. Bu doku ve yapı bloklarının dizilişinden gelen süreklilik kenti tanımlı hale getirir ve kentsel sokakları ve aksları kentsel bellek oluşturacak şekilde hafızalara kazıyabilir.

İstanbul Finans Merkezinin Önemi

Son yıllarda Türkiye ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmeler, Türkiye'yi ve dolayısı ile İstanbul'u dünya ekonomisinde ön sıralara getirmiştir. Bu çerçevede İstanbul'un 10 yıl içinde bölgesel, 30 yıl içinde de küresel bir finans merkezi olması için ülkenin önemli finans kurumlarının bir araya toplanması kararlaştırılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yaptığı açıklamaya göre bu projenin hedefi New York, Londra ve Dubai'de yer alan mevcut finans merkezlerinden daha büyük bir finans merkezi inşa etmek ve İstanbul'u uluslararası bir finans merkezi haline getirmektir. Bu Proje ile hem finans sektörünün kalbi olacak bir merkez yaratmak hem de günün 24 saati yaşayan bir yer inşa etmek hedeflenmiştir. Projenin tamamlanmasıyla yaklaşık 30 bin kişiye de istihdam sağlanacaktır. Projede yaklaşık 2 milyon 500 bin metrekare inşaat alanının 560 bin metrekaresi ofis, 90 bin metrekaresi alışveriş merkezleri, 70 bin metrekaresi otel, 60 bin metrekaresi rezidans ve 2 bin kişi kapasiteli bir kültür ve kongre merkezi olacaktır.

Ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda olan İstanbul Finans Merkezi'ne projenin bitimiyle ziyaretçilerle birlikte 80 bin kişinin gelmesi beklenmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nde çalışacak personelin getireceği nüfus hareketi ve konut ihtiyacının da bölgeye büyük hareket getirmeye devam etmesi beklenmektedir.

2009 yılında Global Finans Merkezleri Endeksinde 72. sırada bulunan İstanbul, bu yıl 633 reyting alarak 47. sıraya yükseldi. 2018 yılında ise 25. sıraya ulaşması bekleniyor. İstanbul Finans Merkezi, Dünyadaki 9 finans merkezi incelenerek projelendirilmiş olup, Türkiye Ölçeğinde konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek bir merkez bulunmamaktadır.



3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - (1/1)
İLİ - İLÇESİ : İSTANBUL - ÜMRANIYE
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : KÜÇÜKBAKKALKÖY
KÖYÜ : -
SOKAĞI : -
MEVKİİ : -
PAFTA NO : F22D23D4D
ADA NO : 3328
PARSEL NO : 5-12
NİTELİĞİ : ARSA
ALANI : 8.774,05 m² - 7.225,80 m²
YEVİMİYE NO : 34454
CİLT NO : 1
SAHİFE NO : 49-56
TAPU TARİHİ : 25.12.2012
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihi Arsa

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

11.12.2015 tarihinde, saat 09:38 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe ve takyidat kaydına rastlanmamıştır.

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

Şerhler: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Beyanlar: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- Yapı Ruhsatları
- İmar Durum Belgesi
- Plan Notları

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

İstanbul'un finans merkezi ilan edilmesine yönelik olarak hazırlanan "İstanbul Finans Merkezi Strateji Belgesi" 29.09.2009 tarih 2009/31 no'lu Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile kabul edilmiş, 02.10.2009 tarih ve 27364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 26.08.2011 tarih ve 28037 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 22.08.2011 tarih ve 2011/2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de Ataşehir İlçesinde bulunan alanın, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Strateji Belgesinin "Fiziksel Altyapının İyileştirilmesi" başlıklı bölümünde belirtilen kriterlere uygun hale getirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiştir. Bu karar uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarının düzenlendiği 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname



kapsamında İstanbul Finans Merkezine ilişkin planlama ve tasarım bütünlüğünün sağlanması amacıyla, Master Plan, kentsel tasarım ve planlama çalışmaları tamamlanmış ve 19.06.2012 tarihinde 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Taşınmazlar 25/12/2012 tarih ve 34454 yevmiye numaralı İfrazen Taksim işlemi ile tescil edilmiştir.

Ekspertize konu taşınmazlar, ifraz işlemi öncesinde 3323 Ada 6 Parsel olarak tescilli olup, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 07.06.2011 tarihinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine satış işlemi ile geçmiştir. 19.12.2012 tarihinde konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Finans Merkezi içinde arsası bulunan toplam 11 adet malikin arsalari toplu olarak 3317 Ada 19 Parsel olarak tescil edilmiştir. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı da bu tevhid işleminde 3200494/36635051 pay almıştır.

3323 Ada 6 Parsel alanı 32.004,94 m² iken 25.12.2012 tarihinde gerçekleşen ifraz işlemi sonrasında 3328 ada 12 parsel, 7.225,80 m² yüzölçümlü arsa ve 3328 ada 5 parsel, 8.774,05 m² yüzölçümlü arsa şeklinde tescil edilmiştir.

Ekspertize konu; 5 Parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 22.06.2015 tarih ve 15/10852 sayılı Yapı Ruhsatı(Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 42 kat olmak üzere toplam 52 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 57 ofis ve işyeri(55.534,7 m²) ve ortak alanlar(93.398,3 m²) olmak üzere toplam 148.933 m² alan için düzenlenmiştir.) ve

12 Parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 22.06.2015 tarih ve 15/10851 sayılı Yapı Ruhsatı(Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 26 kat olmak üzere toplam 36 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 45 ofis ve işyeri(37.607,7 m²) ve ortak alanlar(74.996,27 m²) olmak üzere toplam 112603,97 m² alan için düzenlenmiştir.)

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde uygulama imar planı incelenmiştir.

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

İmar Durumu

-Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 60269154.754-(2013/10022)-25767-2340762 sayılı yazıya istinaden, 19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; T3 Ticaret alanında kalmakta ve KAKS: 2,85, H:Serbest yapılaşma koşulları bulunmakta olup, parsellerin emsali 2,85 dir. (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.)

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

Plan notlarına göre; planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.

T3 Ticaret Alanları

Bu alanlarda alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, İşhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı ekteki tabloya göre hesaplanacaktır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ekspertize konu; 5 Parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 22.06.2015 tarih ve 15/10852 sayılı Yapı Ruhsatı(Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 42 kat olmak üzere toplam 52 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 57 ofis ve işyeri(55.534,7 m²) ve ortak alanlar(93.398,3 m²) olmak üzere toplam 148.933 m² alan için düzenlenmiştir.) ve

12 Parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 22.06.2015 tarih ve 15/10851 sayılı Yapı Ruhsatı(Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 26 kat olmak üzere toplam 36 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 45 ofis ve işyeri(37.607,7 m²) ve ortak alanlar(74.996,27 m²) olmak üzere toplam 112603,97 m² alan için düzenlenmiştir.)

Cezai Tutanak

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

Yapı Denetim

İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Bulgurlu Mahallesi Alemdağ Caddesi No:96/3 Üsküdar/İSTANBUL

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri





Koordinatları: 40.999576 K – 29.110396



Koordinatları: 41.000619 K – 29.111880

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 Parseller numaralı "Arsa" vasfında taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için; Şehrin bilinen noktalarından İçerenköy Efor AVM önünde yer Kayışdağı Caddesi Yan yolunda kuzey istikametinde ilerlenirken sağa Koz yatağı O-2 bağlantısına çıkılır. Bu yol üzerinde kuzeydoğu istikametinde 2,5 km ilerlenir ve doğudan batıya yaprak dönüşü yapılarak O1-O2 Çamlıca Bağlantısına girilir. Bu yol üzerinde ~750 m ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım problemi olmayıp ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi sınırları içerisinde ve O-4 Çamlıca Bağlantı Yolunun kuzeyinde, O-2 Anadolu Otoyolu'nun batısında kalan kesimde yer almakta olup, taşınmazların Boğaziçi

Köprüsü'ne erişim ve O-4 Çamlıca-Anadolu Kavşağı Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmazların Finans merkezi tamamlandıktan sonra O-4 Karayolu'na direk katılım sağlayacağı öğrenilmiştir.

Önemli Yerler	Mesafe(km)
Ümraniye Kaymakamlığı	6.3 km
Ümraniye Belediyesi	1.3 km
Boğaziçi Köprüsü Gişeler	9.4 km
Sabiha Gökçen Hava Alanı	20.0 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	13.2 km

3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 parsellerde kayıtlı arsalardır. Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinden hafriyat alınmış vaziyette olup, topoğrafik olarak düz, geometrik olarak ise dörtgen bir formdadırlar. Taşınmazların içerisinde bulunduğu İstanbul Finans Merkezi Projesi'nde toplam brüt parsel alanı 288,030 m² olup, master plana göre 4 bölgeden oluşmaktadır. Vakıf GYO A.Ş.'e ait toplam brüt parsel alanı 32,000 m²'dir. Emlak Konut GYO tarafından yürütülen projede toplam alanda 8 milyon m³ hafriyatın tamamlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde, konut amaçlı yapılaşma ve ticari yapılaşma bulunmakta olup, bölgede yapılaşma orta yoğunluktadır. Bölgede yer alan arsalar genellikle konut projelerinde yer almaktadır.

3-8-3 İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak belirlenen alanda Ataşehir ve Ümraniye sınırları içinde konumlu olup, toplam 288.030 m² alan üzerinde konumlanacaktır. Hazırlanan tasarı aşamasındaki master plana göre bölgede 808.572 m² emsal alanına dahil inşaat yapılabilecektir. Proje içinde Vakıf GYO'na ait 32.000 m² alan bulunmakta olup, bu alanın %50'si donatı alanına ayrılmış ve 16.000 m² parsel alanı kalmıştır. Emsal alanına dahil inşaat alanı %50 donatı payı ayrılmadan önceki brüt parsel alanı üzerinden hesaplanmaktadır.

Projedeki parsellerin imar durumlarına ve emsal değerlerine göre her malik kendi projesini gerçekleştirecek olup, master plan dahilinde onaylandıktan sonra uygulayabilecektir. Bu bağlamda Vakıf GYO'nun %50 donatı payı ayrılmadan önceki brüt parsel alanı üzerinden emsal değeri olan 2,85'e göre 91.214 m² emsal inşaat alanı olduğu görülmektedir.

3-8-4 Vakıf Gyo'nun 3328 Ada 5 Ve 12 Parsel Üzerinde Geliştirdiği Proje Ve Detayları

Vakıf GYO'dan alınan bilgilere göre proje detayları aşağıdaki gibidir.

İki parsel üzerinde gerçekleşecek projenin mevcut imar durumu gereği iki adet kule ve altlarında 6 katlı bazalar şeklinde master plan şartları uygulanarak 10 kat bodrumlu kuleler yapılması planlanmaktadır.

Kule-1: 10 Bodrum kat, 6 zemin üstü baza kat ve baza üstü 36 kat olmak üzere toplam zemin üstü 42 kattan oluşan binadır. Kule inşaat alanı 57.624 m², baza inşaat alanı 23.781 m² ve zemin altı otopark inşaat alanı ise 67.528 m²'dir.

Kule-2: 10 Bodrum kat, 6 zemin üstü baza kat ve baza üstü 20 kat olmak üzere toplam zemin üstü 26 kattan oluşan binadır. Kule inşaat alanı 32.431 m², baza inşaat alanı 22.152 m² ve zemin altı otopark inşaat alanı ise 58.021 m²'dir.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

EMSAL 1: İŞYAPI GAYRİMENKUL(HÜSEYİN BEY): 0532 238 15 49

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Finans Merkezi'nde konumlu olan 12.500m² yüzölçümüne sahip, "T3 Ticaret alanı" emsal: 2.85 yapılaşma koşulluna haiz arsa 100.000.000,-\$ USD bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlarla benzer özelliklerdedir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

$$(100.000.000,-\$ \times 2,9175\text{-TL}=291.750.000,-\text{TL})$$

SATILIK	12.500 m ²	23.340,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	12.500 m ²	21.006,-TL/m ²

EMSAL 2: İŞYAPI GAYRİMENKUL(HÜSEYİN BEY): 0532 238 15 49

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Finans Merkezi'nde konumlu olan 3.986 m² yüzölçümüne sahip, "Özel Okul Alanı" yapılaşma koşulluna haiz arsa 18.500.000,-\$ USD bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

$$(18.500.000,-\$ \times 2,9175\text{-TL}=53.973.750,-\text{TL})$$

SATILIK	3.986 m ²	13.540-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.986 m ²	20.311,-TL/m ²

EMSAL 3: GÜLNAR YAPI GRUP(ÜNAL BEY): 0506 642 26 23

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Finans Merkezi'nde konumlu olan 300 m² yüzölçümüne sahip, "T1 Ticaret alanı" emsal: 1.50 yapılaşma koşulluna haiz arsa 4.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	300 m ²	15.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	300 m ²	21.000,-TL/m ²

EMSAL 4: BURAK GAYRİMENKUL: 0533 938 27 88

Konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Finans Merkezine yakın konumda konumlu "Ticaret+Konut" alanı içerisinde Emsal: 2.07, hmax:27.50 yapılaşma koşullarına sahip 570 m² arsa 9.200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre konum ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde % 30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	570 m ²	16.140,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	570 m ²	20.982,-TL/m ²

EMSAL 5:KAAN NESİM: 0541 861 44 79

Konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Finans Merkezine yakın konumda konumlu "Ticaret+Konut" alanı içerisinde hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip 2.400 m2 arsa 37.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre konum ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde % 35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	2.400 m ²	15.417,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.400 m ²	20.813,-TL/m ²

EMSAL 6: REALTY GAYRİMENKUL(NİLÜFER YILMAZ): 0536 956 66 76

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 150 m2 ofis 1.750.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	150 m ²	11.667,00-TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 7: İMZA GAYRİMENKUL(NÜKHET HANIM): 0530 391 49 49

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi C blok içerisinde konumlu 135 m2 işyeri 2.500.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	135 m ²	18.518,00-TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 8: BURHAN BORA: 0531 811 49 31

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi C blok içerisinde konumlu 4.katta konumlu olduğu belirtilen 76 m2 işyeri 1.435.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	76 m ²	18.882,00-TL/m ²
----------------	-------------------	-----------------------------

EMSAL 9: ATASOY EMLAK: 0532 720 19 29

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde C blok 2.normal katta konumlu 90 m2 ofis/işyeri 1.500.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	90 m ²	16.667,00-TL/m ²
----------------	-------------------	-----------------------------

EMSAL 10: REMAX ATAŞEHİR(İZEL ŞARHAN): 0532 241 02 16

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Varyap Meridiyen Grand Tover plaza katında konumlu 2+1, 150 m2 ofis/işyeri 1.350.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	150 m ²	16.667,00-TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 11: (VARYAP MERİDİYEN) CEM KAYA: 0532 392 73 45

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Varyap Meridiyen Grand Tower içerisinde konumlu 3+1, 120 m2 mesken&ofis 990.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	120 m ²	8.250,00-TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 12: ATASAY EMLAK: 0532 720 19 29

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Emlak Konut Sarphan Finans Merkezinde konumlu 110 m2 normal kat ofis 1.350.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	110 m ²	12.273-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş arsa ve ofis/konut emsalleri elde edilmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Bölgenin orta ve üst gelir kesimine hitap eden gelişmekte olan bir bölgede olması,
- Parsellerin bulunduğu bölgede nitelikli bir proje sahası olması,
- Projelerin bir kısmının başlamış, bir kısmının da ruhsat alma aşamasında olması,
- Ana ulaşım akslarına cepheli ve yakın olması,
- Ticaret İmarlı olması,
- Hafriyatın tamamlanmış olması,

Olumsuz etken:

- Bölgenin inşaat aşamasında olması,
- Altyapı hizmetlerinin tamamlanmamış olması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Finans-İş Merkezi" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme konusu parsel ticaret imarlı olması itibarıyla proje geliştirme yöntemi aşağıda belirtilmiştir. Bölgede yakın zamanda satılmış ve pazarda bulunan ticari yapılar ve ofis emsallerine emsal değerlendirme tablosunda yer verilmiştir.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı Finans merkezi içerisinde, aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Arsa birim satış değeri 22.000,-TL /m²+KDV olarak belirlenmiştir.

EMSALE KARSILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ DEĞERİ:

3328 Ada 5 Parsel: 8.774.05 m² x 22.000 TL/m²=193.029.100 TL

3328 Ada 12 Parsel: 7.225,80 m² x 22.000 TL/m²=158.967.600 TL

TOPLAM = 351.996.700, TL ≈ 351.997.000,-TL

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

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

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

Konu parselde yer alan cins tashihiye konu yapıların değerlemede dikkate alınmaması sebebiyle maliyet oluşumları analizini kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda satılık işyeri/ofis emsali elde edilmiş olması sebebiyle konu parseller için geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde parseller üzerinde güncel imar planına uygun, teknik ve ekonomik açıdan mümkün ve bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına hitap eden dükkan ve ofis kullanımlı yapılar inşa edilmesi öngörülmüştür. Ticari ünitelerin satış bedellerinden elde edilecek toplam cirodan; proje maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen 2 adet arsa olması nedeniyle proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki iş yerlerinin 17.000-19.500,-TL/m²; ofislerin de 8.500-12.500,-TL/m² aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Kat Karşılığı	40%		Yapı Birim Maliyeti		Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri
Arsa Alanı	15999.85	Ortak Alanlar(125.549m2)	3,000.00 TL		Alanı
TAKS	0	Yapı İnşaat Alanı(135.988m2)	4,500.00 TL	OFİS ALANLARI	Adedi
KAKS	2.85		Proje Maliyeti	İŞ YERİ ALANLARI	m2 birim Fiyatı
Yapı İnşaat Alanı	135988.00		988,593,000.00 TL	45933	1
				TOPLAM	
					1,953,387,000.00 TL
Toplam Ciro			1,953,387,000.00 TL		
Arsa Sahibine Düşen Değeri			781,354,800.00 TL		
Proje Süresi			60 Ay		
Proje Riski		27%	210,965,796.00 TL		
Finansman Maliyeti		27%	210,965,796.00 TL		
Arsa Değeri			359,423,208.00 TL		
Arsa M2 birim Fiyatı			22,464.16 TL		
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı					
Müteahhite maliyet			988,593,000.00 TL		
Müteahhit Geliri			1,172,032,200.00 TL		
Kar /Zarar			183,439,200.00 TL		
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı					
Arsayı satın alarak proje bedeli			1,348,016,208.00 TL		
Müteahhit karı			605,370,792.00 TL		
Karlılık Oranı			0.4491		

Kullanılan bu yöntem sonucu arsa birim değeri 22.464-TL/m²+KDV olarak hesaplanmıştır.

GELİŞTİRME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER= ~359.420.000,-TL

3328 Ada 5 Parsel Arsa Değeri:

$$8.774.05 \text{ m}^2 \times 22.464\text{-TL/m}^2 = 197.100.259,-\text{TL} = \sim 197.100.000,-\text{TL}$$

3328 Ada 12 Parsel Arsa Değeri:

$$7.225.80 \text{ m}^2 \times 22.464\text{-TL/m}^2 = 162.320.371,-\text{TL} = \sim 162.320.000,-\text{TL}$$

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak parseller için ~22.232,-TL/m²+KDV birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	351.997.000,-TL
GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	359.420.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	355.708.500,-TL
	~355.709.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 parsellerde "Arsa" vasfıyla kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yüzölçümü, yapılaşma koşulları günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Toplam Satış Değerinin; 355.709.000,-TL
(ÜÇYÜZELLİBEŞMİLYONEDİYÜZDOKUZBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin; 419.736.620,-TL
(DÖRTYÜZONDOKUZMİLYONEDİYÜZOTUZALTIBİNALTIYÜZYİRMİTÜRKLİRASI)

Olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 2.9123 TL, 1 EURO: 3.1904 TL, Satış; 1 USD: 2.9175 TL, 1 EURO: 3.1962 TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.
Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi İstanbul - No: 339-009 - Sektör: KDMYK Tic. Sic. No: 298 33 01 - Fax: 0312 388 30 02 10301 430 70 15 Merkez ve İstanbul ofisleri www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı





8-2 Fotoğraflar



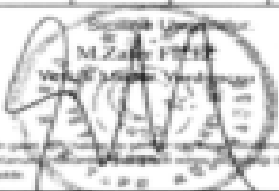



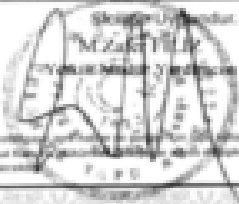


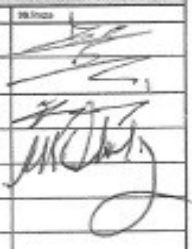
8-3 BELGELER

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	11.12.2015 09:35:04	2015-55598	20151211-1555-F00253	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	79689895	Cilt / Sayfa No	1 / 49	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 5	
Kurum Adı	Ümraniye	Yüzölçüm	8774,05000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454		

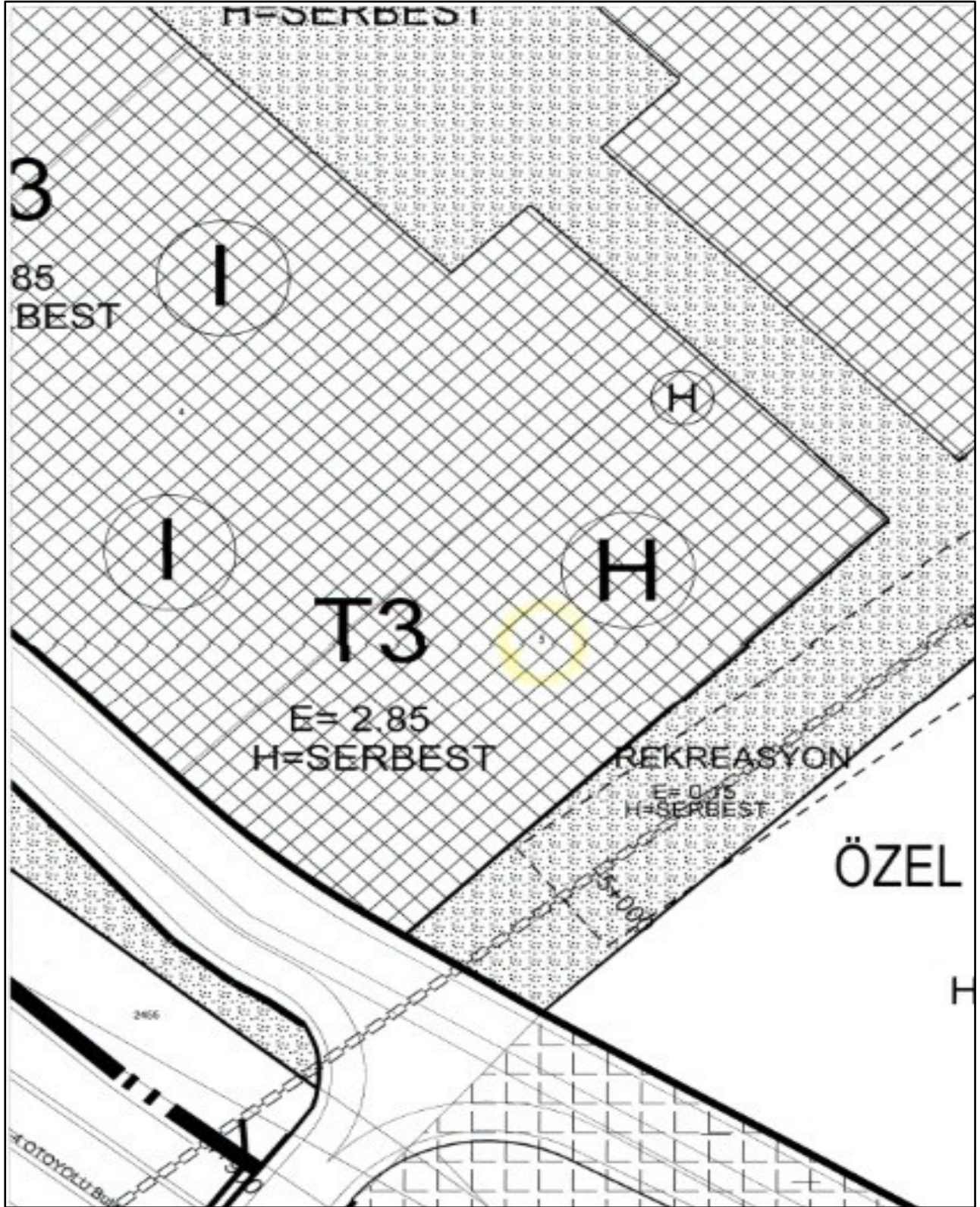
Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	11.12.2015 09:38:08	2015-55598	20151211-1555-F00256	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	79689702	Cilt / Sayfa No	1 / 56	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 12	
Kurum Adı	Ümraniye	Yüzölçüm	7225,80000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454		

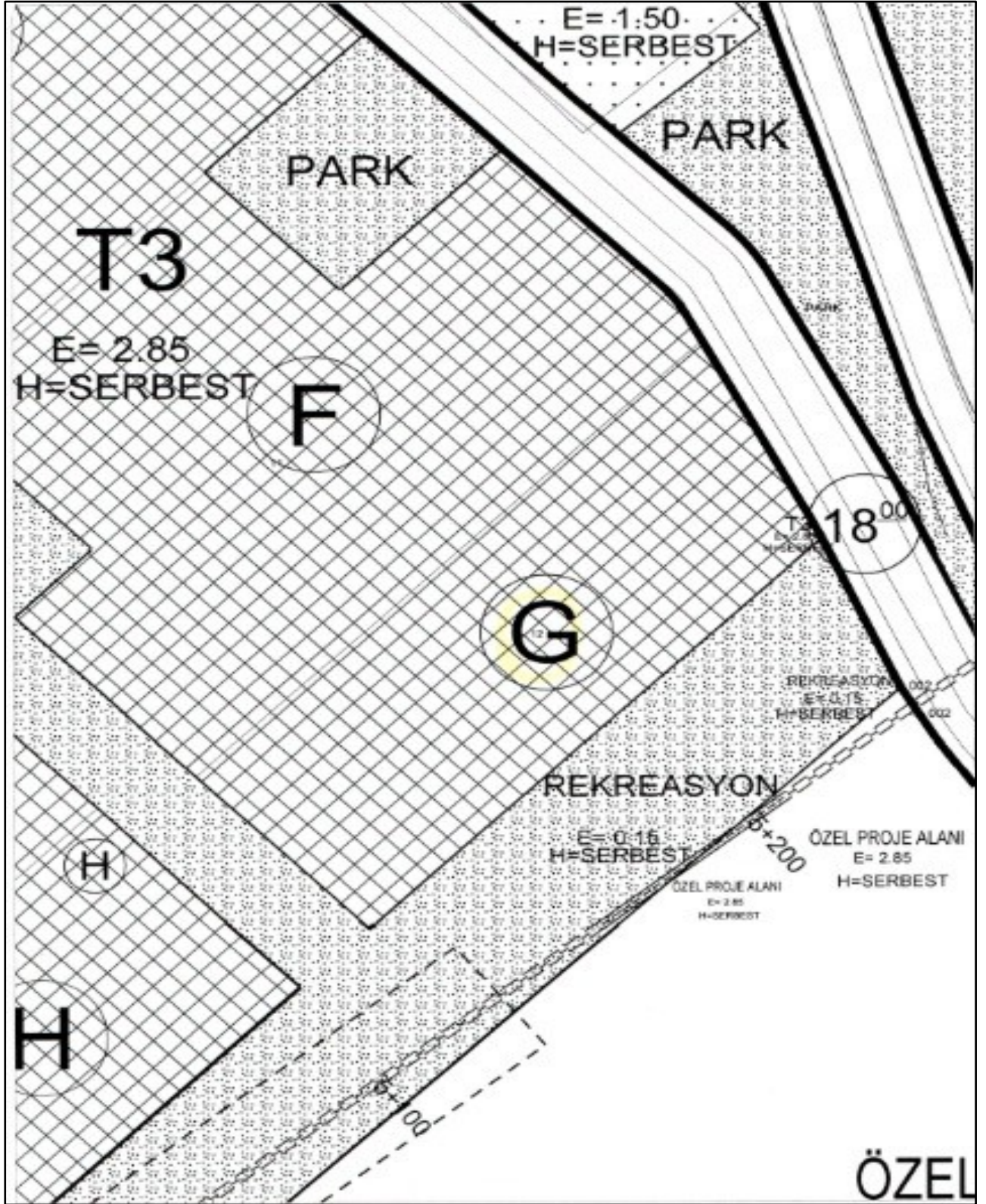
İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			 TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi	ÖMRANIYE	 TAPU SENEDİ									Fotoğraf		
Mahallesi	KOÇUKBAKKALKÖY												
Köyü													
Sokağı													
Mevkii													
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü								
0,00	F20021040	3328	5		ha	mr	dmr						
					8.774,05 m ²								
GAYRİMENKULÜN	Hüsnüğü	ARSA											
	Sınırı	Plan numaraları Zemin Sınırı No : 7909995											
	Edinme Sebebi	KOÇUKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel sayımarsının İlhamen Takası (TSM) işleminden.											
	Sahibi	ŞAKİP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Girdisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Girdisi					
Cilt No.		4454	1	49		25/12/2012		Cilt No.					
Sahife No.								Sahife No.					
Sıra No.								Sıra No.					
Tarih								Tarih					

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20%;">İli</td><td>İSTANBUL</td></tr> <tr><td>İlçesi</td><td>ÖMRANİYE</td></tr> <tr><td>Mahallesi</td><td>KÜÇÜKBAKKALKÖY</td></tr> <tr><td>Köyü</td><td></td></tr> <tr><td>Sokağı</td><td></td></tr> <tr><td>Mevkii</td><td></td></tr> </table>	İli	İSTANBUL	İlçesi	ÖMRANİYE	Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Köyü		Sokağı		Mevkii		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>	<p>Fotoğraf</p>
İli	İSTANBUL													
İlçesi	ÖMRANİYE													
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY													
Köyü														
Sokağı														
Mevkii														
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü										
6.00	F22D21D4D	3318	12	ha	mr	dmr								
				7.225,80 m2										
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	ARSA												
	Sınırı	Planlısıdır Zemin Sistem No : 7968702												
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel sayısının İbrazat Takdim (TSM) işleminden.												
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam												
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti								
Cilt No.	34451	1	N		23/12/2012	Cilt No.								
Sahife No.						Sahife No.								
Sıra No.						Sıra No.								
Tarih						Tarih								

Yapı Denetimi					
İmarat	95.Ah.İnyapı	94.TC Kimlik no	97.Ölçü ölçü no/Değerlendirme	98.Adres	99.İnce
İmarat	MENHET SUH KÖMÜ	1081894048	11114	BULGURULU MAH. ALIEMERGAZ CAD. NO: 96 İÇ KAPLI NO: 3 EKİLEK/İSTANBUL	
İmarat	KURBAN DENİZ	5585502202	12381	BULGURULU MAH. ALIEMERGAZ CAD. NO: 96 İÇ KAPLI NO: 3 EKİLEK/İSTANBUL	
İmarat	ÖZDEN ÖZGEL	8429452854	9114	BULGURULU MAH. ALIEMERGAZ CAD. NO: 96 İÇ KAPLI NO: 3 EKİLEK/İSTANBUL	
İmarat	MENHET DENİZ	5378443316	7332	BULGURULU MAH. ALIEMERGAZ CAD. NO: 96 İÇ KAPLI NO: 3 EKİLEK/İSTANBUL	
	MESULÜN				
	FENNİ				
Yapı Denetim Kuruluşu					
103.Kuruluşun adı BİSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	101.Yerleşim adresi, TC kimlik no PAHAİ YOLU, 34390, 34390	102.Vergi levhi no 481908825	104. Adres BULGURULU MAH. ALIEMERGAZ CAD. NO: 96 İÇ KAPLI NO: 3 EKİLEK/İSTANBUL	105. İnceleme adresi İSTANBUL-ASYA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Bağlama Yolu, Bağlama Cad. Havaşahin Mevkii, Kat: Kat: D: 7 Üsküdar / İSTANBUL Tic Sicil No: 481 558 5435 TİC Sicil No: 892795	
Ruhşat ile ilgili Muhtelif Gelirler			Toprak Bilgileri		
106. Gelim tablosu	107. İnşaat Tarihi	108. Malîyat No	109. Tavan (TL)	110. Dışarı Ölçü (m ²)	111. Kaba alan (m ²)
1. Yol-kasalı harcı					
2. Dine inşaat harcı	21.12.2014	485148	6197,24	112. Kaba alanın (m ²)	38000
3. Çöp harcı				113. Kaba alanın (m ²)	
4. Çeşitli				114. Kaba alanın (m ²)	
5. Diğerleri	03.09.2015	823412	1056691	115. Kaba alanın (m ²)	
6. Toplam			1000186,24		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işgiller arasında yapılacak ruhsat ile sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan şartlar içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlere olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Kontrol eden teknik elemanın adı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih HAZİRAN DENİZ MAMAR 107.12.2014	115. Kontrol eden teknik elemanın adı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AZEMAN ZEMERER MAMAR VE ÇEVRE KONTROL MÜHÜRÜ 4521981000	116. Onaylayan teknik elemanın adı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür BAKUR ÇİFTÇİ BATTAL MÜHÜR MÜHÜR 300401775	117. Çizim haberi 32323495		
Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. İşyeri inşaatına tarih		
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fennî Mesulünün adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1. Toprak	...				
2. Zemin sıkıştırma	...				
3. Temel	...				
4. İstisna	...				
5. Baltaçman	...				
6. Kiri	...				
7. Çelik	...				
8. Duvarlar	...				
9. İki katlılar	...				
10. Kuvvetlendirme / Pasajlar	...				
11. Malzeme kontrol	...				
12. Elektrik / İletişim tesisatı	...				
127. Diğer Hususlar					
H 187,20 MT İNŞAATI YERİNE: 10 BODURLU KAT + ZEMİN KAT + 41 NORMAL KATLI B.A.K. OFİS + DOKUZUNCU BAĞLAMA İÇİN DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. YIBD: 1182007 YAPILAN İNŞAATIN DEĞERLENDİRİLMİŞ OLMASINDAN YAPILAN YAPILARIN İNŞAATINA BAĞLAMA İZİNİ VERİLMEZ.					

YAPI RUHSATI										10831
E. Ruhsat No: 111216637										
1. Ruhsat Veren Kurum: GEMANİYE BELEDİYESİ					8. Ruhsatın vakti atışı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no	
2. Ruhsatı verilen yapının adresi:					<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Değiştirme <input type="checkbox"/> 3. Yarıdan <input type="checkbox"/> 12. Kaldırım-değiştirme <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fesatlı <input type="checkbox"/> 5. Ek kat <input type="checkbox"/> 14. Mülküne teslim <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 15. Eklenti teslim <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İnce deyişliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İhtisat devran <input type="checkbox"/> 9. Değiştirme <input type="checkbox"/> 18. Başka devran		22.06.2015		15/10851	
3. Ruhsatın alanı: 3526					13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no	
4. Adre: 3526					19.06.2012		27.01.2015		20/19951	
5. Ruhsatın alanı: 3526					17. Parçelasyon plan onay tarihi		18. Parçelasyon tutarına anahtar		19. Parçelasyon alanı(m ²)	
6. Ruhsatın alanı: 3526					20. Tapu tesat belgesi verim tutarı:		21. Tapu tesat belgesi tarihi		22. Tapu tesat belgesi no	
7. Ruhsatın alanı: 3526					GEMANİYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		23. 12.2012		34494	
8. Ruhsatın alanı: 3526					23. ÇED raporu onay tarihi		24. Ruhsatın iptaline talepte tarihi		25. Ruhsatın iptaline talepte tarihi	
9. Ruhsatın alanı: 3526										
10. Ruhsatın alanı: 3526										
11. Ruhsatın alanı: 3526										
12. Ruhsatın alanı: 3526										
13. Ruhsatın alanı: 3526										
14. Ruhsatın alanı: 3526										
15. Ruhsatın alanı: 3526										
16. Ruhsatın alanı: 3526										
17. Ruhsatın alanı: 3526										
18. Ruhsatın alanı: 3526										
19. Ruhsatın alanı: 3526										
20. Ruhsatın alanı: 3526										
21. Ruhsatın alanı: 3526										
22. Ruhsatın alanı: 3526										
23. Ruhsatın alanı: 3526										
24. Ruhsatın alanı: 3526										
25. Ruhsatın alanı: 3526										
26. Ruhsatın alanı: 3526										
27. Ruhsatın alanı: 3526										
28. Ruhsatın alanı: 3526										
29. Ruhsatın alanı: 3526										
30. Ruhsatın alanı: 3526										
31. Ruhsatın alanı: 3526										
32. Ruhsatın alanı: 3526										
33. Ruhsatın alanı: 3526										
34. Ruhsatın alanı: 3526										
35. Ruhsatın alanı: 3526										
36. Ruhsatın alanı: 3526										
37. Ruhsatın alanı: 3526										
38. Ruhsatın alanı: 3526										
39. Ruhsatın alanı: 3526										
40. Ruhsatın alanı: 3526										
41. Ruhsatın alanı: 3526										
42. Ruhsatın alanı: 3526										
43. Ruhsatın alanı: 3526										
44. Ruhsatın alanı: 3526										
45. Ruhsatın alanı: 3526										
46. Ruhsatın alanı: 3526										
47. Ruhsatın alanı: 3526										
48. Ruhsatın alanı: 3526										
49. Ruhsatın alanı: 3526										
50. Ruhsatın alanı: 3526										
51. Ruhsatın alanı: 3526										
52. Ruhsatın alanı: 3526										
53. Ruhsatın alanı: 3526										
54. Ruhsatın alanı: 3526										
55. Ruhsatın alanı: 3526										
56. Ruhsatın alanı: 3526										
57. Ruhsatın alanı: 3526										
58. Ruhsatın alanı: 3526										
59. Ruhsatın alanı: 3526										
60. Ruhsatın alanı: 3526										
61. Ruhsatın alanı: 3526										
62. Ruhsatın alanı: 3526										
63. Ruhsatın alanı: 3526										
64. Ruhsatın alanı: 3526										
65. Ruhsatın alanı: 3526										
66. Ruhsatın alanı: 3526										
67. Ruhsatın alanı: 3526										
68. Ruhsatın alanı: 3526										
69. Ruhsatın alanı: 3526										
70. Ruhsatın alanı: 3526										
71. Ruhsatın alanı: 3526										
72. Ruhsatın alanı: 3526										
73. Ruhsatın alanı: 3526										
74. Ruhsatın alanı: 3526										
75. Ruhsatın alanı: 3526										
76. Ruhsatın alanı: 3526										
77. Ruhsatın alanı: 3526										
78. Ruhsatın alanı: 3526										
79. Ruhsatın alanı: 3526										
80. Ruhsatın alanı: 3526										
81. Ruhsatın alanı: 3526										
82. Ruhsatın alanı: 3526										
83. Ruhsatın alanı: 3526										
84. Ruhsatın alanı: 3526										
85. Ruhsatın alanı: 3526										
86. Ruhsatın alanı: 3526										
87. Ruhsatın alanı: 3526										
88. Ruhsatın alanı: 3526										
89. Ruhsatın alanı: 3526										
90. Ruhsatın alanı: 3526										
91. Ruhsatın alanı: 3526										
92. Ruhsatın alanı: 3526										
93. Ruhsatın alanı: 3526										
94. Ruhsatın alanı: 3526										
95. Ruhsatın alanı: 3526										
96. Ruhsatın alanı: 3526										
97. Ruhsatın alanı: 3526										
98. Ruhsatın alanı: 3526										
99. Ruhsatın alanı: 3526										
100. Ruhsatın alanı: 3526										
101. Ruhsatın alanı: 3526										
102. Ruhsatın alanı: 3526										
103. Ruhsatın alanı: 3526										
104. Ruhsatın alanı: 3526										
105. Ruhsatın alanı: 3526										
106. Ruhsatın alanı: 3526										
107. Ruhsatın alanı: 3526										
108. Ruhsatın alanı: 3526										
109. Ruhsatın alanı: 3526										
110. Ruhsatın alanı: 3526										
111. Ruhsatın alanı: 3526										
112. Ruhsatın alanı: 3526										
113. Ruhsatın alanı: 3526										
114. Ruhsatın alanı: 3526										
115. Ruhsatın alanı: 3526										
116. Ruhsatın alanı: 3526										
117. Ruhsatın alanı: 3526										
118. Ruhsatın alanı: 3526										
119. Ruhsatın alanı: 3526										
120. Ruhsatın alanı: 3526										
121. Ruhsatın alanı: 3526										
122. Ruhsatın alanı: 3526										
123. Ruhsatın alanı: 3526										
124. Ruhsatın alanı: 3526										
125. Ruhsatın alanı: 3526										
126. Ruhsatın alanı: 3526										
127. Ruhsatın alanı: 3526										
128. Ruhsatın alanı: 3526										
129. Ruhsatın alanı: 3526										
130. Ruhsatın alanı: 3526										
131. Ruhsatın alanı: 3526										
132. Ruhsatın alanı: 3526										
133. Ruhsatın alanı: 3526										
134. Ruhsatın alanı: 3526										
135. Ruhsatın alanı: 3526										
136. Ruhsatın alanı: 3526										
137. Ruhsatın alanı: 3526										
138. Ruhsatın alanı: 3526										
139. Ruhsatın alanı: 3526										
140. Ruhsatın alanı: 3526										
141. Ruhsatın alanı: 3526										
142. Ruhsatın alanı: 3526										
143. Ruhsatın alanı: 3526										
144. Ruhsatın alanı: 3526										
145. Ruhsatın alanı: 3526										
146. Ruhsatın alanı: 3526										
147. Ruhsatın alanı: 3526										
148. Ruhsatın alanı: 3526										
149. Ruhsatın alanı: 3526										
150. Ruhsatın alanı: 3526										
151. Ruhsatın alanı: 3526										
152. Ruhsatın alanı: 3526										
153. Ruhsatın alanı: 3526										
154. Ruhsatın alanı: 3526										
155. Ruhsatın alanı: 3526										
156. Ruhsatın alanı: 3526										
157. Ruhsatın alanı: 3526										
158. Ruhsatın alanı: 3526										
159. Ruhsatın alanı: 3526										
160. Ruhsatın alanı: 3526										
161. Ruhsatın alanı: 3526										
162. Ruhsatın alanı: 3526										
163. Ruhsatın alanı: 3526										
164. Ruhsatın alanı: 3526										
165. Ruhsatın alanı: 3526										
166. Ruhsatın alanı: 3526										
167. Ruhsatın alanı: 3526										
168. Ruhsatın alanı: 3526										
169. Ruhsatın alanı: 3526										
170. Ruhsatın alanı: 3526										
171. Ruhsatın alanı: 3526										
172. Ruhsatın alanı: 3526										
173. Ruhsatın alanı: 3526										
174. Ruhsatın alanı: 3526										
175. Ruhsatın alanı: 3526										
176. Ruhsatın alanı: 3526										
177. Ruhsatın alanı: 3526										
178. Ruhsatın alanı: 3526										
179. Ruhsatın alanı: 3526										
180. Ruhsatın alanı: 3526										
181. Ruhsatın alanı: 3526										
182. Ruhsatın alanı: 3526										
183. Ruhsatın alanı: 3526										
184. Ruhsatın alanı: 3526										
185. Ruhsatın alanı: 3526										
186. Ruhsatın alanı: 3526										
187. Ruhsatın alanı: 3526										
188. Ruhsatın alanı: 3526										
189. Ruhsatın alanı: 3526										
190. Ruhsatın alanı: 3526										
191. Ruhsatın alanı: 3526										
192. Ruhsatın alanı: 3526										
193. Ruhsatın alanı: 3526										
194. Ruhsatın alanı: 3526										
195. Ruhsatın alanı: 3526										
196. Ruhsatın alanı: 3526										
197. Ruhsatın alanı: 3526										
198. Ruhsatın alanı: 3526										
199. Ruhsatın alanı: 3526										
200. Ruhsatın alanı: 3526										
201. Ruhsatın alanı: 3526										
202. Ruhsatın alanı: 3526										
203. Ruhsatın alanı: 3526										
204. Ruhsatın alanı: 3526										
205. Ruhsatın alanı: 3526										
206. Ruhsatın alanı: 3526										
207. Ruhsatın alanı: 3526										
208. Ruhsatın alanı: 3526										
209. Ruhsatın alanı: 3526										





**<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 kurumsal hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabii ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre 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 ilçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrıtık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 12.5. İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 12.6. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar, bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
- 12.7. Her ebatta tesisat şartları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
- 12.8. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 12.9. T1 Ticaret Alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

13. T2 TİCARET ALANLARI

T2 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hana, 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, işhane, 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, işhane, 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'na 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 trafoları, tesisat odaları, v.b. altyapı tesisleri yapılabilir.
22. Planlama alanı içerisindeki Donatı alanlarının, büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	MEHMET YAŞAR	
T.C. KİMLİK NUMARASI	31258675344	
ÖĞRENİM DURUMU	ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ – MÜHENDİSLİK YÜKSEKOKULU (EYLÜL 1977)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 402492	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2013 - ...)
2	ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2008-2013)
3	KÖY HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TARIM BAKANLIĞI	MÜHENDİS- ŞUBE MÜDÜRÜ-İL MÜDÜRÜ (1978-2008)



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.08.2014 No : 403010

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ahmet KUTSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 400814
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Mustafa ÖZTANGUT BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, haklı ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağımı kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve ihtirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p> <p> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p> <p style="text-align: center;">  </p> <p> Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince ana/yü 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup nolu dairesiz dosyasında saklıdır.</small> </p> <p style="text-align: right;">  KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman OSUN </p>	
KDV Harcı, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A-2 / 1 - 1