



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÜMRANIYE/İSTANBUL

(3328 ada, 5 ve 12 PARSELDEKİ 2 ADET ARSA)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-VAKIFGYO-9



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	21.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	21.11.2016 - 9
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 no.lu parsellerde konumlu 2 adet Arsa vasfı ile kayıtlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	27.12.2016 / 2016-VAKIFGYO-9
<b>SAHİBİ</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	20.12.2016 tarihinde, saat 14:42 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planında, 'T3 Ticaret Alanı'nda kalmakta ve KAKS: 2,85, H:Serbest yapılaşma koşulları" bulunmaktadır. (İfraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m <sup>2</sup> alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) -19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Plan Notları rapor ekinde olup, plan notlarına göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 363.880.000,-TL</b> (ÜÇYÜZALTMİŞÜÇMİLYONSEKİZYÜZSEKSENBİN TÜRK LİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-22
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	23
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	23
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	23
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	23-24
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	24
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	24-25
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	26
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	28
3-8-3 İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	28
3-8-4 Vakıf Gyo'nun 3328 Ada 5 Ve 12 Parsel Üzerinde Geliştirdiği Proje Ve Detayları	28
<b>4 - PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>28</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28-29-30
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>30</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	30
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	32
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32-33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33-34
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>34</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
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	35
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>35</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>36</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	36-37
8-2 Fotoğraflar	37-38
8-3 Belgeler	39-...-50
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	51
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	51
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	52
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	53
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	54
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	55

### 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 ilgimiz 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 27.12.2016 tarihinde 2016-VAKIFGYO-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**

22.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** 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 27.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
**Şirket Adresi;** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 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 değerlendirme raporu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 Ada, 5 ve 12 parsel 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 değerlendirme 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 kismetidir. 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 genişletilmiştir. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepesi 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 sıfatını 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, yükseltelerin 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. Doğu 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 yarımada "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 yarımada "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 ekvattan başlayıp sırasıyla ikişer 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, adı 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 kafesi, 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**

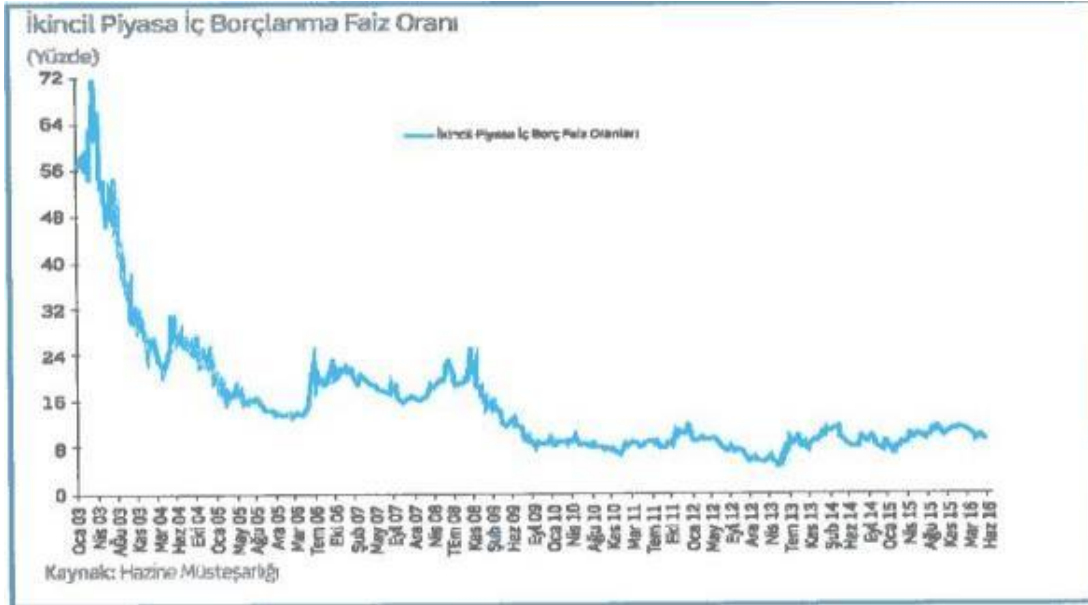
İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen 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 değerın 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 birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

### TÜRKİYE'DE YASANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

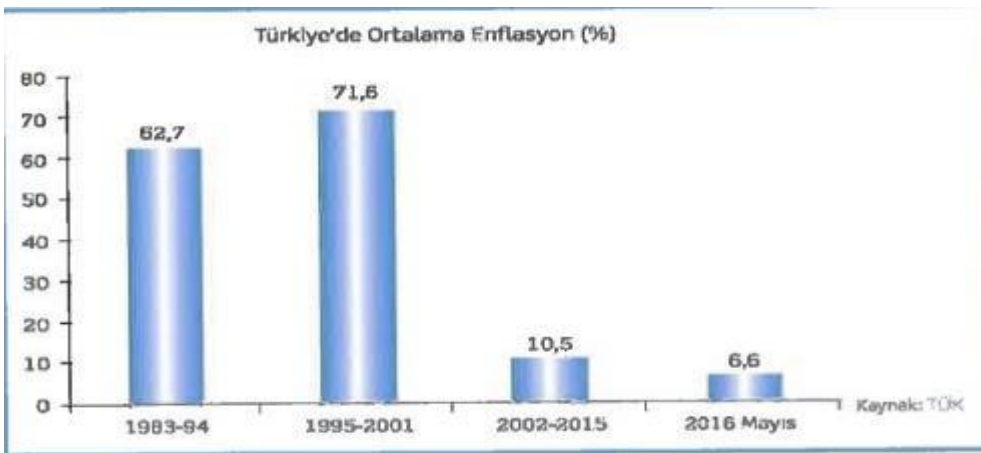
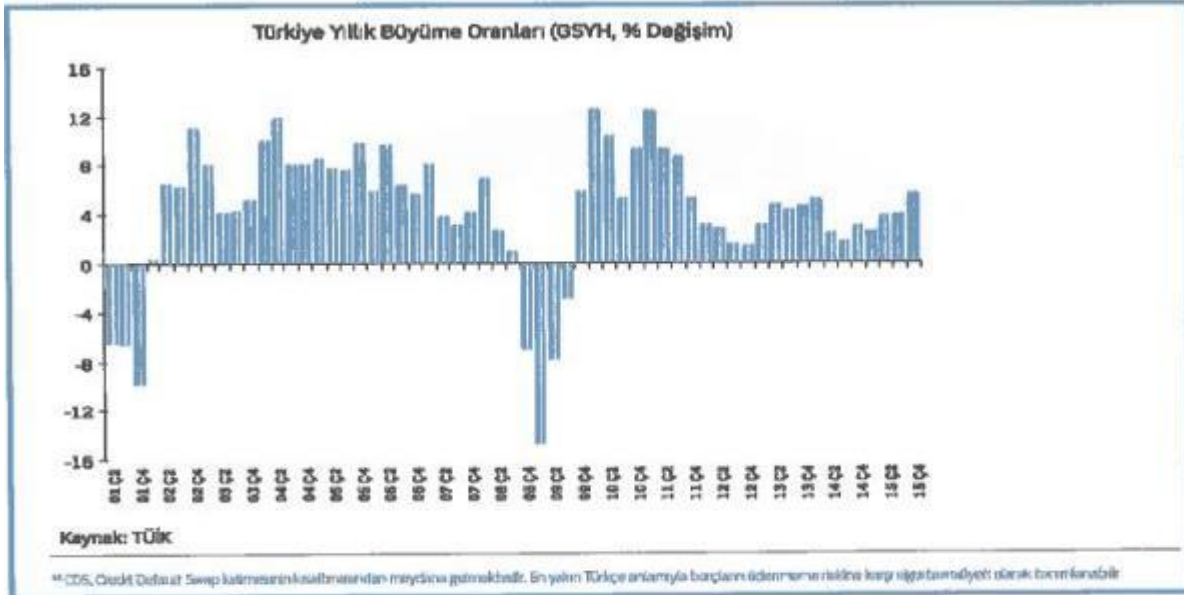
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.



2001 krizi sırasında TC. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 seviyelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan önlemler sonrası iyileşen risk algısına paralel olarak faizler %8,75'e gerilemiştir. Fakat 2016/son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son aylarda bu sinyaller realiteye dönmüş, mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB direnerek son çeyrekte faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada faiz oranları % 9 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 3.74 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.

### Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'in % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'in oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)



### Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>*)</sup>	2014 <sup>*)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,9

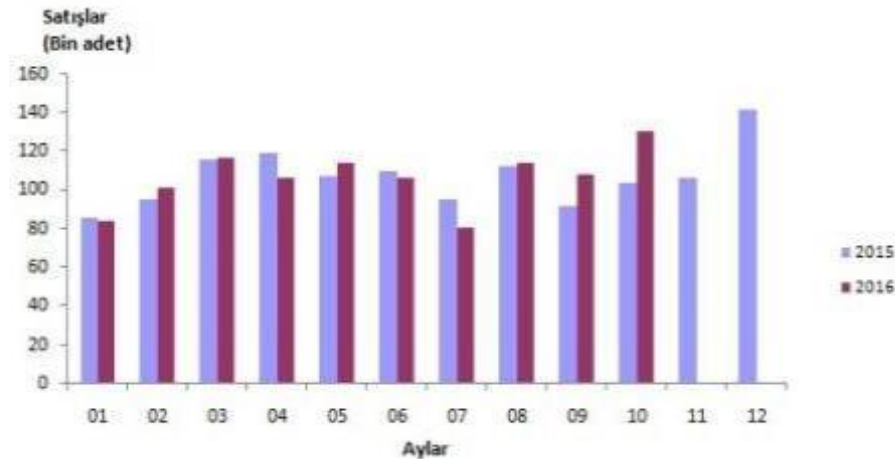
<sup>\*)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

### Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130.274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130.274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21.094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7.889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

### Konut satış sayıları, 2015-2016



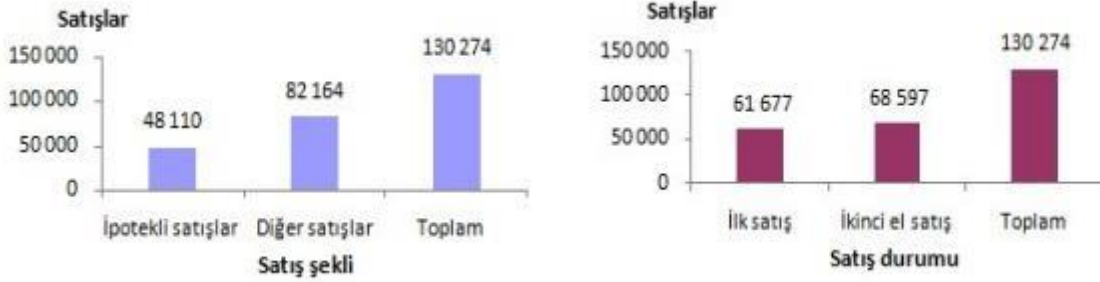
### İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48.110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48.110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

### Diğer satış türleri sonucunda 82.164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82.164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8.535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4.760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

### Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



### Konut satışlarında 61.677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61.677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9.996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3.219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

### İkinci el konut satışlarında 68.597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8.131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4.670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1.566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.



## Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

### Fırsatlar:

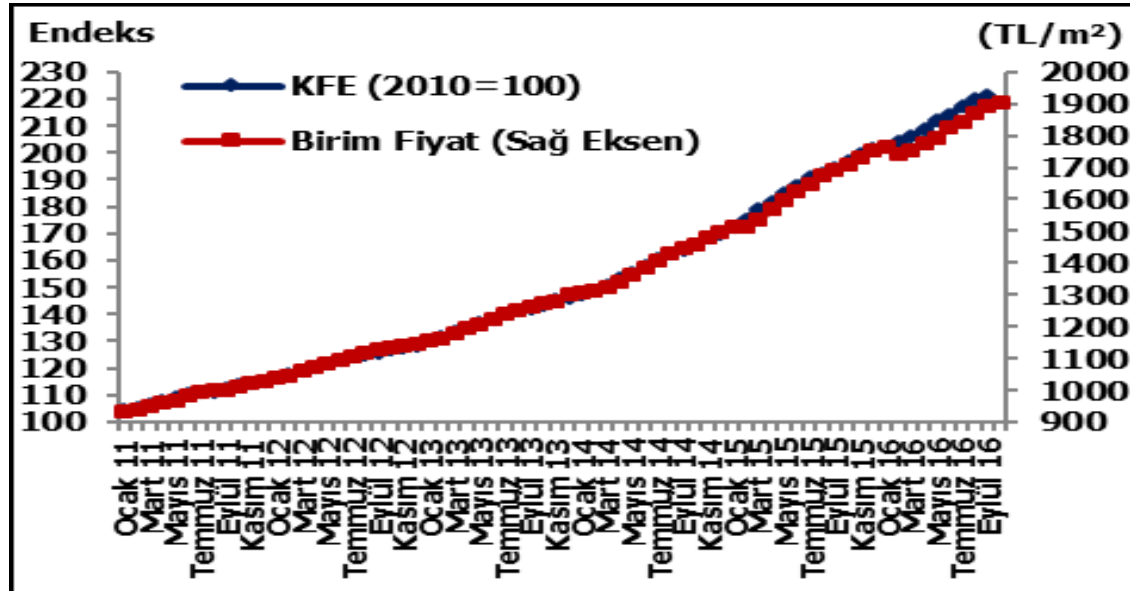
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

## KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

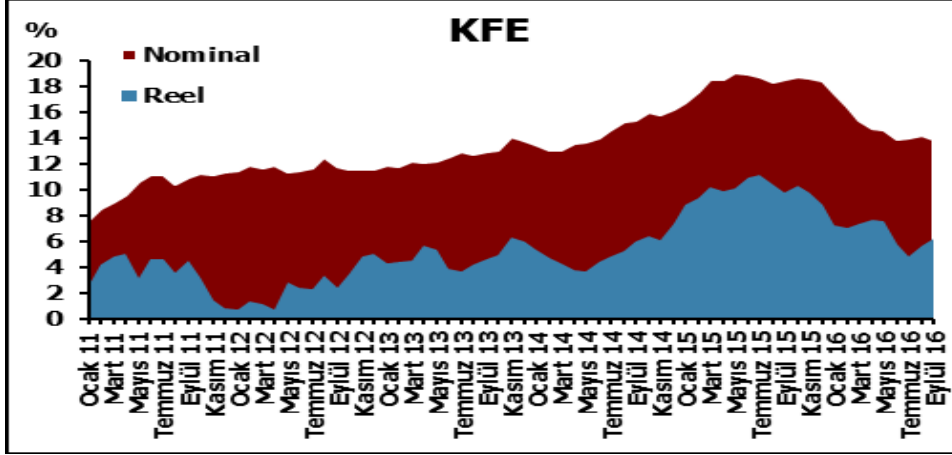
### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



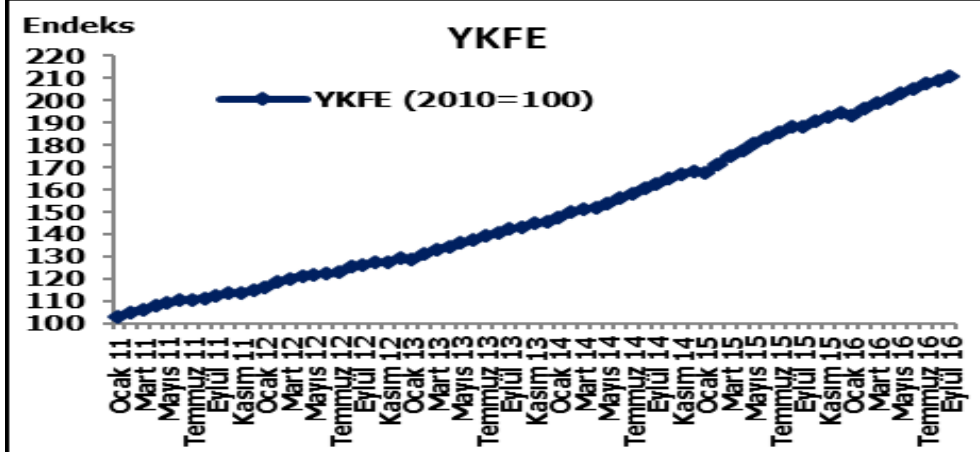
**Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim**



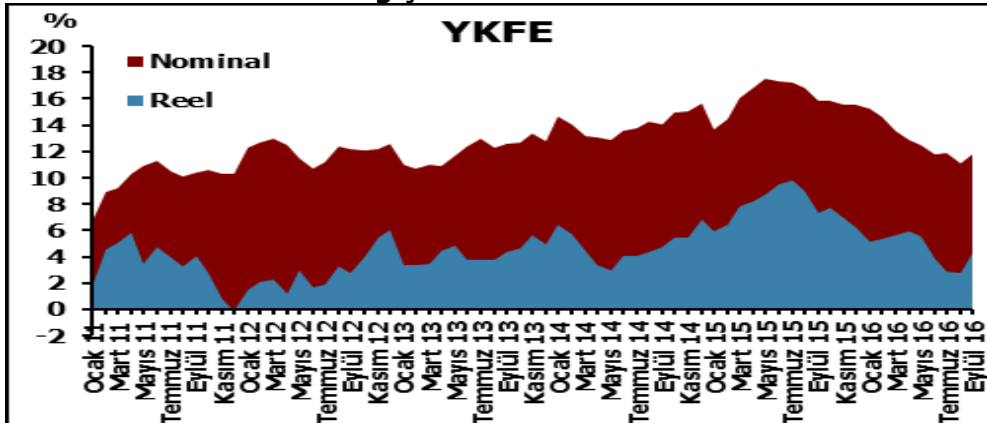
### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

**Grafik I.3. YKFE Grafik**



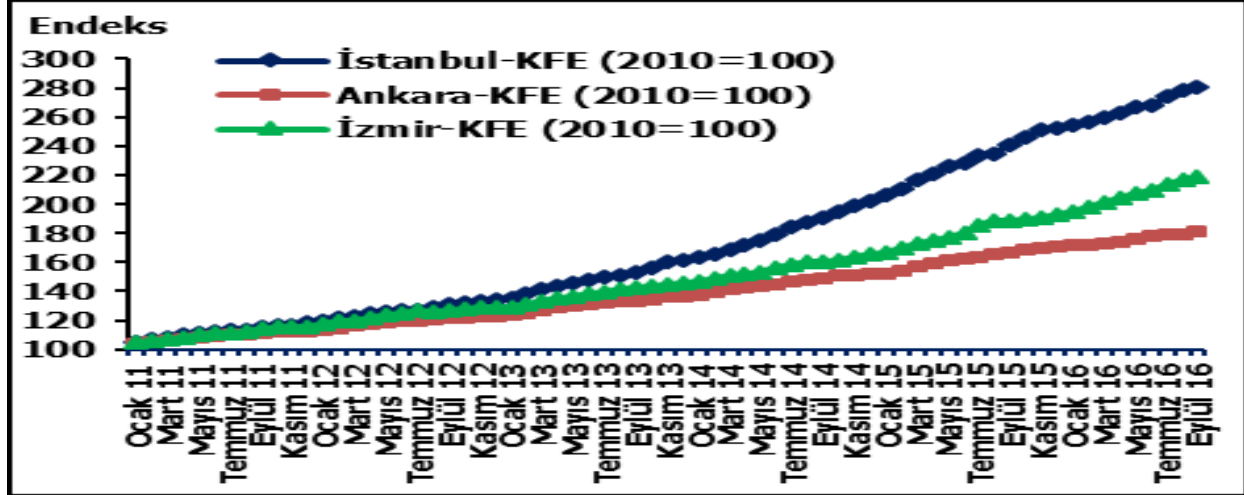
### I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

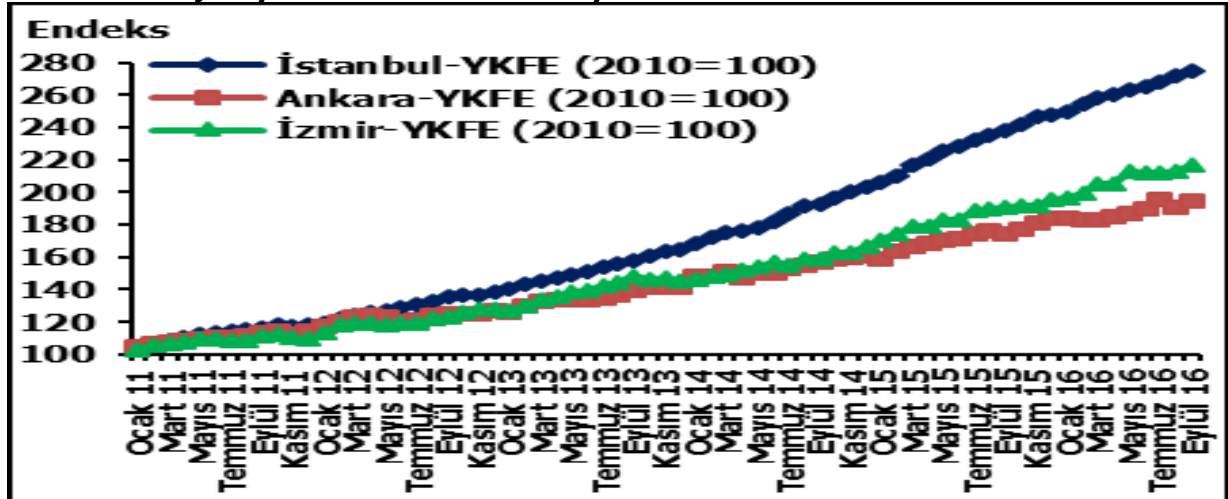
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi**



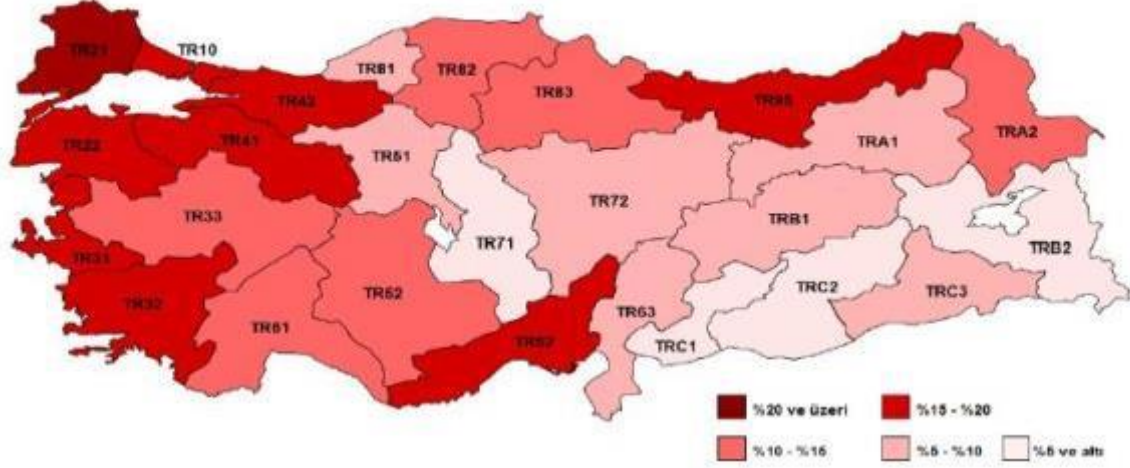
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>2</sup> bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

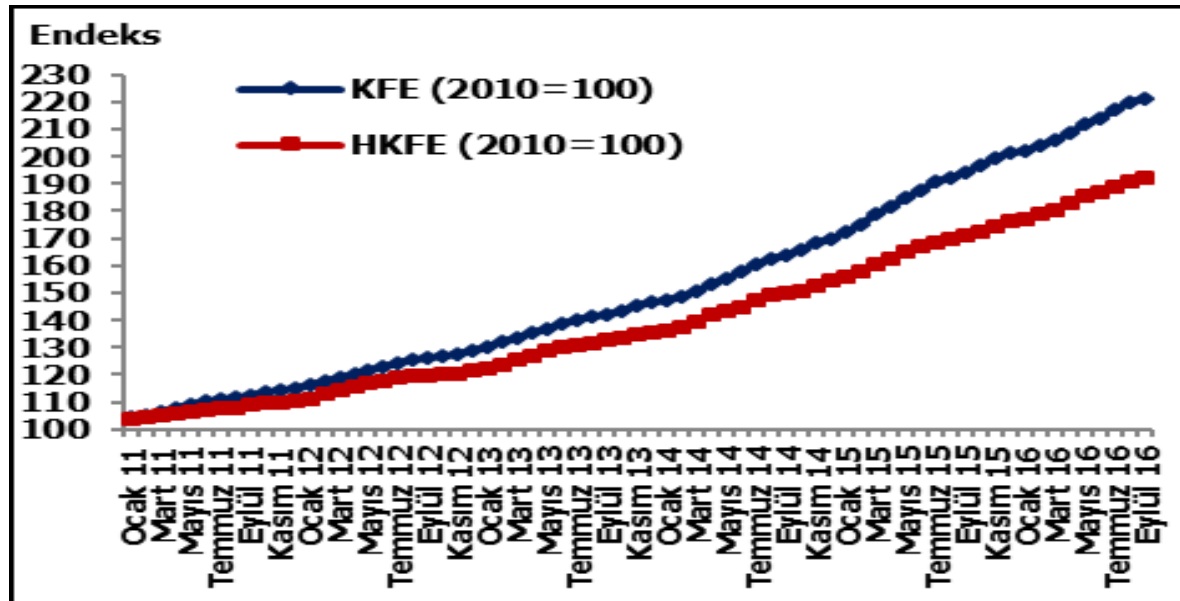


### HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

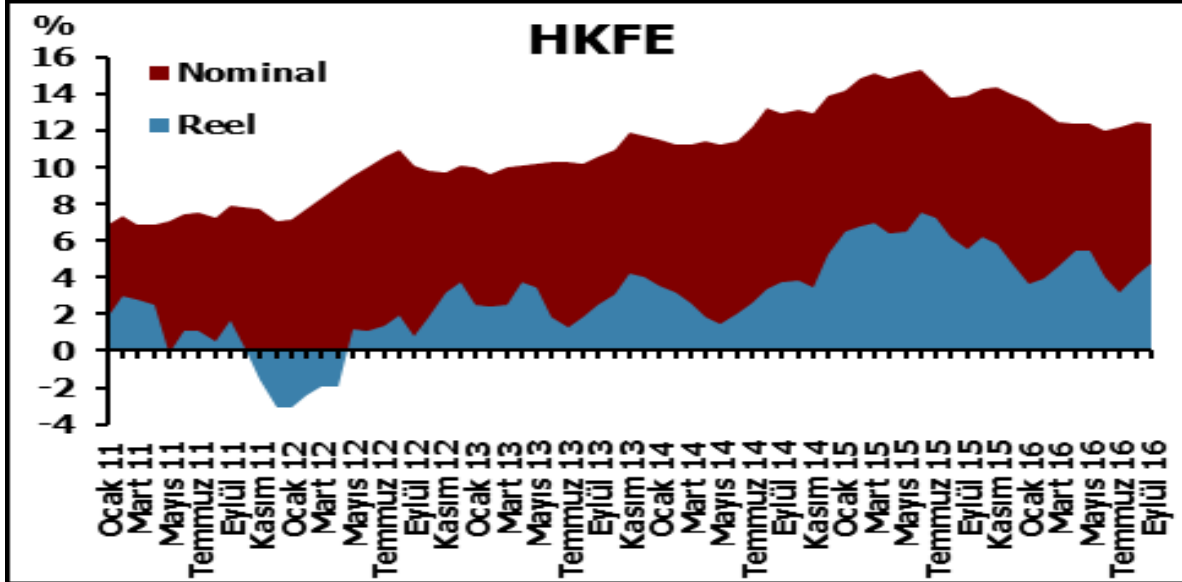
#### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilir özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

#### Grafik II.1. KFE ve HKFE



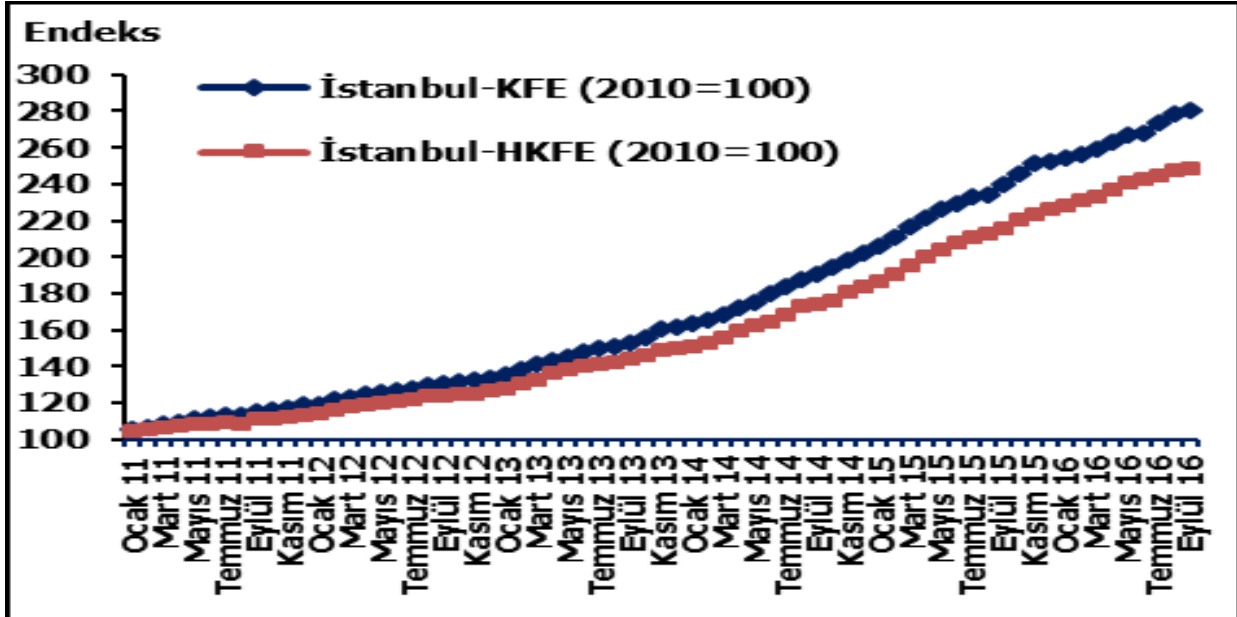
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

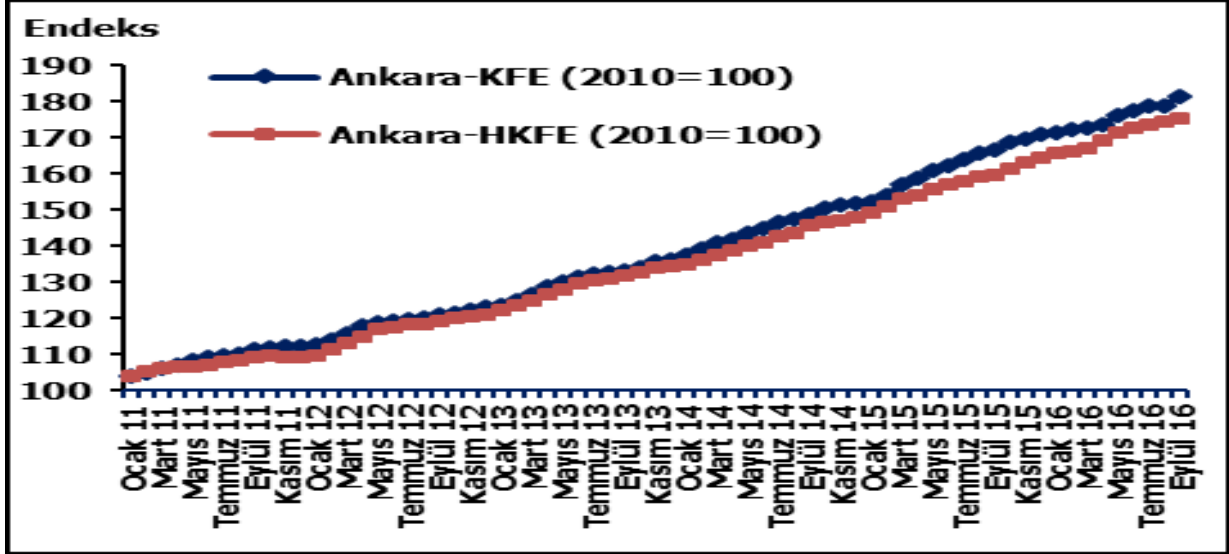
Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**

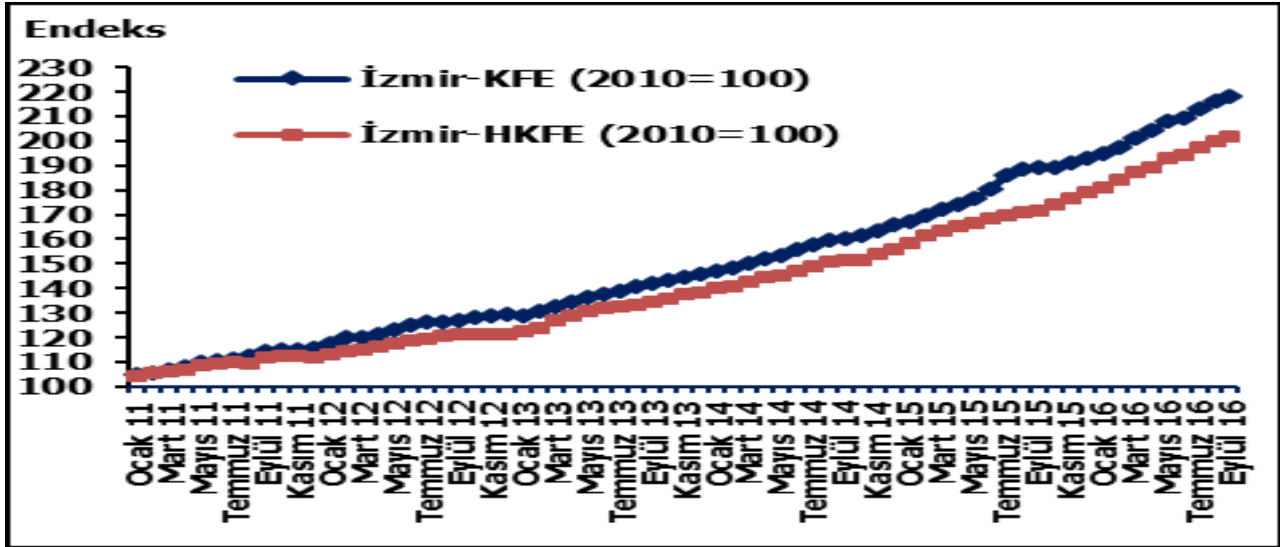




**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**



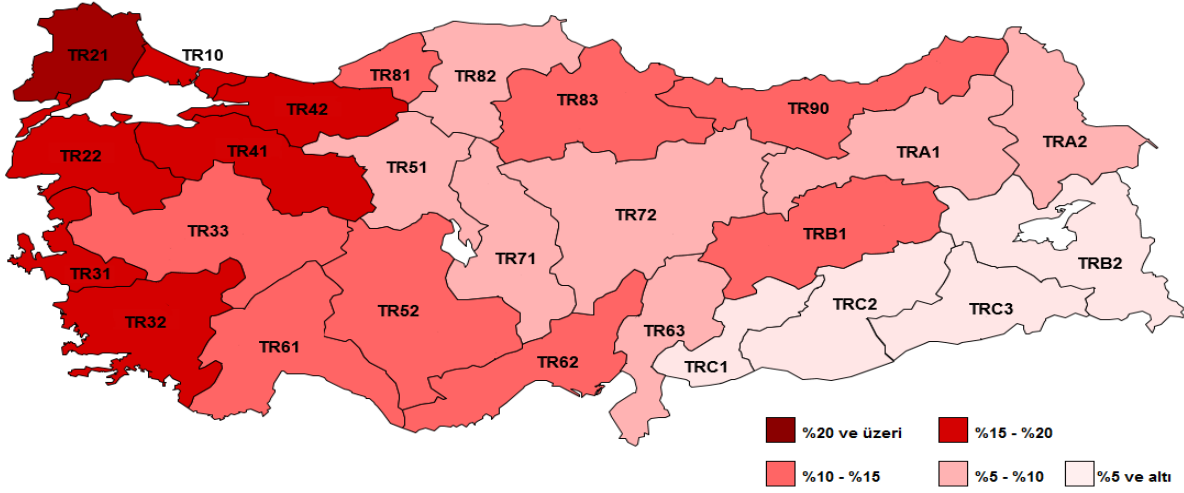
**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



#### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>5</sup> bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.





### **İstanbul Uluslararası Finans Merkezi:**

İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olmasını hedefleyen, yaklaşık 300.000 m<sup>2</sup> 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 Uluslararası 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 hazırlatılmıştır. 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, tekensiz 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 Uluslararası 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 Bakanlığının 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 3 milyon 181 bin 116 metrekare inşaat alanının 722.331,54 metrekaresi ofis+Ticaret, 106.193 metrekaresi otel, 130.545 metrekaresi rezidans ve 2 bin kişi kapasiteli bir kültür ve kongre merkezi olacaktır.

Ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne projenin bitimiyle ziyaretçilerle birlikte 80 bin kişinin gelmesi beklenmektedir. İstanbul Uluslararası 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, 2016/Eylül verisiene göre 57. sıraya yükseldi. 2018 yılında ise 25. sıraya ulaşması bekleniyor. İstanbul Uluslararası 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 ve 12

**NİTELİĞİ** : ARSA

**ALANI** : 8.774,05 m<sup>2</sup> - 7.225,80 m<sup>2</sup>

**YEVİMİYE NO** : 34454

**CİLT NO** : 1

**SAHİFE NO** : 49-56

**TAPU TARİHİ** : 25.12.2012

**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli  Arsa

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

20.12.2016 tarihinde, saat 14:42 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe ve takyidat kaydına rastlanmamıştır.

### 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 Uluslararası 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 Uluslararası 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 Uluslararası 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 Uluslararası Finans Merkezi içinde arsası bulunan toplam 11 adet malikin arsaları 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 m<sup>2</sup> iken 25.12.2012 tarihinde gerçekleşen ifraz işlemi sonrasında;

- 3328 ada 5 parsel, 8.774,05 m<sup>2</sup>,
- 3328 ada 12 parsel ise 7.225,80 m<sup>2</sup>

yüzölçümlü ve arsa olarak 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 m<sup>2</sup>) ve ortak alanlar(93.398,3 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 148.933 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) ve ortak alanlar (74.996,27 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 112.603,97 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir.)

Yapı Ruhsatları mevcuttur.

### **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 ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde uygulama imar planı incelenmiştir.

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

#### **İmar Durumu**

-Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planında göre; 'T3 Ticaret Alanı'nda kalmakta ve KAKS: 2,85, H:Serbest yapılaşma koşulları"na sahip bulunmaktadır. (İfraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m<sup>2</sup> alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.)

-19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Uluslararası 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 UİP eki tabloya göre hesaplanacaktır.

### **Mimari Proje**

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazların dosyası fiili olarak tarafımıza teslim edilmemiş olup, ekran üzerinden onaylı mimari projesi incelenmiştir. Görevli memur ekrandan görüntü alınmasına izin vermemiştir.

### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazların ruhsat bilgileri şu şekildedir.

- 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 m<sup>2</sup>) ve ortak alanlar(93.398,3 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 148.933 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) ve ortak alanlar (74.996,27 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 112.603,97 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir.)

mevcuttur. İnşaat halen sürdüğü için YKİB bulunmamaktadır.

### **Cezai Tutanak**

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada ve yetkililer ile yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve ceza olmadığı bilgisi alınmıştır.

### **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 parsel no.lu "Arsa" vasfında taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım için; Şehrin bilinen noktalarından İçerenköy Efor AVM önünde yer Kayışdağı Caddesi yan yolundan kuzey istikametinde ilerlerken sağa Kozyatağı O-2 bağlantısına çıkılır. Bu yol üzerinde kuzeydoğu istikametinde 2,5 km ilerlenir ve doğudan batıya U 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 direkt katılım sağlayacağı öğrenilmiştir. Taşınmazların önemli merkezlere mesafesi aşağıdadır;

<b>Önemli Yerler</b>	<b>Mesafe(km)</b>
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 m<sup>2</sup> olup, master plana göre 4 bölgeden oluşmaktadır. **Vakıf GYO A.Ş.'ne ait toplam brüt parsel alanı 32,004,94 m<sup>2</sup> olup net toplam 15.999,85 m<sup>2</sup>'dir.** Emlak Konut GYO tarafından yürütülen projede toplam alanda 8 milyon m<sup>3</sup> 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 alan Ataşehir ve Ümraniye sınırları içinde konumlu olup, toplam 288.030 m<sup>2</sup> üzerinde konumlanacaktır. Hazırlanan tasarım aşamasındaki master plana göre bölgede 808.572 m<sup>2</sup> emsal alanına dahil inşaat yapılabilecektir. Proje içinde Vakıf GYO'na ait brüt 32.004,94 m<sup>2</sup> alan bulunmakta olup, bu alanın %50'si donatı alanına ayrılmış ve 15.999,85 m<sup>2</sup> 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 91.214,08 m<sup>2</sup> emsal inşaat alanı olduğu hesaplanmaktadır.

### 3-8-4 Vakıf GYO A.Ş'nin 3328 Ada 5 Ve 12 Parsel Üzerinde Geliştirdiği Proje Ve Detayları

Vakıf GYO A.Ş'den alınan bilgilere göre proje detayları aşağıdaki gibidir.

İki parsel üzerinde gerçekleştirilecek 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 m<sup>2</sup>, baza inşaat alanı 23.781 m<sup>2</sup> ve zemin altı otopark inşaat alanı ise 67.528 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>, baza inşaat alanı 22.152 m<sup>2</sup> ve zemin altı otopark inşaat alanı ise 58.021 m<sup>2</sup>'dir.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

#### EMSAL 1:GÜLNAR YAPI GRUP (ÜNAL GÜL): 0506 642 26 23

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde konumlu olan 6.459m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "T3 Ticaret alanı" emsal: 2.85 yapılaşma koşulluna haiz arsa 38.000.000,-\$ USD bedel ile satılmıştır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları itibarıyla konu taşınmazlarla benzer özelliklerdedir.

<b>SATILIK</b>	6.459 m <sup>2</sup>	5.833,-USD/m <sup>2</sup> 20.530,-TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--

**EMSAL 2: GÜLNAR YAPI GRUP (ÜNAL BEY): 0506 642 26 23**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde konumlu olan 227 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "T1 Ticaret alanı" emsal: 1.50 yapılaşma koşulluna haiz arsa 3.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibarıyla konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %60 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATILIK</b>	227 m <sup>2</sup>	13.216,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	227 m <sup>2</sup>	21.145,-TL/m <sup>2</sup>

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde konumlu olan 228 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "T1 Ticaret alanı" emsal: 1.50 yapılaşma koşulluna haiz arsa 2.850.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibarıyla konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %65 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATILIK</b>	228 m <sup>2</sup>	12.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	228 m <sup>2</sup>	20.625,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: GÜLNAR YAPI GRUP (ÜNAL BEY): 0506 642 26 23**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde konumlu olan 6.500 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "T1 Ticaret alanı" emsal: 1.50 yapılaşma koşulluna haiz arsa 26.543.000,- \$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibarıyla konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %60 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATILIK</b>	6.500 m <sup>2</sup>	4.084,-USD/m <sup>2</sup> 14.375,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	6.500 m <sup>2</sup>	6.534,-USD/m <sup>2</sup> 22.998,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: Mustafa Metinoğlu: 0 (532) 597 18 37**

Konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezine yakın konumda konumlu "Ticaret" alanı içerisinde hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip 3.000 m<sup>2</sup> arsa 13.950.000,- \$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre konum ve yapılaşma koşulları itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde % 40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATILIK</b>	3.000 m <sup>2</sup>	4.650,-USD/m <sup>2</sup> 16.367,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	3.000 m <sup>2</sup>	6.510,-USD/m <sup>2</sup> 22.914,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: Hakan Kaymakçalan: 0532 713 41 64**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 83 m<sup>2</sup> ofis 1.560.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	83 m <sup>2</sup>	18.795,-TL/m <sup>2</sup>
----------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 7: İzel Şarhon: 0532 241 02 16**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 80 m<sup>2</sup> işyeri 1.590.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	80 m <sup>2</sup>	19.875,-TL/m <sup>2</sup>
----------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 8: Hakan Kaymakçalan: 0532 713 41 64**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 6.katta konumlu olduğu belirtilen 76 m<sup>2</sup> işyeri 1.375.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	76 m <sup>2</sup>	18.092,-TL/m <sup>2</sup>
----------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 9: Kadir Yavuz: 0532 425 00 99**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde A blok konumlu 45 m<sup>2</sup> ofis/işyeri 875.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	45 m <sup>2</sup>	19.444,-TL/m <sup>2</sup>
----------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 10: Atasay Emlak: 0532 720 19 29**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Varyap Meridien Grand Tover plaza katında konumlu 90 m<sup>2</sup> ofis/işyeri 1.500.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	90 m <sup>2</sup>	16.667,-TL/m <sup>2</sup>
----------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 11: Nilüfer Yılmaz: 0536 956 66 76**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 95 m<sup>2</sup> işyeri 1.800.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	95 m <sup>2</sup>	18.947,-TL/m <sup>2</sup>
----------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 12: Cem Bartu Gürpınar: 0 (533) 232 56 66**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 135 m<sup>2</sup> işyeri 1.700.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	135 m <sup>2</sup>	12.593,-TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 13: İsmail Muslu: 0 (533) 925 80 29**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Meridian Grand Tower içerisinde konumlu 200 m<sup>2</sup> işyeri 1.875.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	200 m <sup>2</sup>	9.375,00-TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	----------------------------

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 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 imarlı 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 işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

#### 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda 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 geliştirmenin 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 düzeltilmesi yapılmıştır. Arsa birim satış değeri **22.500,-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ DEĞERİ:**

3328 Ada 5 Parsel: 8.774.05 m<sup>2</sup> x 22.500,-TL/m<sup>2</sup>=197.416.125,-TL

3328 Ada 12 Parsel: 7.225,80 m<sup>2</sup> x 22.500,-TL/m<sup>2</sup>=162.580.500,-TL

**TOPLAM = 359.996.625,-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 tashihine 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 18.000-20.000,-TL/m<sup>2</sup>; ofislerin de 9.000-13.000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Kat Karşılığı	40%		Yapı Birim Maliyeti		Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri		
Arsa Alanı	15999.85	Ortak Alanlar(125.549m <sup>2</sup> )	3 000.00 TL		Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> birim Fiyatı
TAKS	0	Yapı İnşaat Alanı(135.988m <sup>2</sup> )	4 500.00 TL	OFİS ALANLARI	90055	1	12 250.00 TL
KAKS	2.85		Proje Maliyeti	İŞ YERİ ALANLARI	45933	1	19 500.00 TL
Yapı İnşaat Alanı	261537.00		988 593 000.00 TL		<b>TOPLAM</b>		<b>1 998 867 250.00 TL</b>
Toplam Ciro			1 998 867 250.00 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri			799 546 900.00 TL				
Proje Süresi			60 Ay				
Proje Riski		27%	215 877 663.00 TL				
Finansman Maliyeti		27%	215 877 663.00 TL				
Arsa Değeri			<b>367 791 574.00 TL</b>				
Arsa m <sup>2</sup> birim Fiyatı			<b>22 987.19 TL</b>				
Kat Karşılığı Yöntemine Karıllık Oranı							
Müteahhite maliyet			988 593 000.00 TL				
Müteahhit Geliri			1 199 320 350.00 TL				
Kar /Zarar			210 727 350.00 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karıllık Oranı							
Arsayı satın alarak proje bedeli			1 356 384 574.00 TL				
Müteahhit kan			642 482 676.00 TL				
Karıllık Oranı			0.4737				

Kullanılan bu yöntem sonucu arsa birim değeri 22.987,19 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



### **GELİŞTİRME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER= ~367.791.592,-TL**

3328 Ada 5 Parsel Arsa Değeri:

8.774.05 m<sup>2</sup> x 22.987,19 TL/m<sup>2</sup>= 201.690.754,-TL

3328 Ada 12 Parsel Arsa Değeri:

7.225.80 m<sup>2</sup> x 22.987,19 TL/m<sup>2</sup>= 166.100.838,-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 ~22.742,-TL/m<sup>2</sup>+KDV birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>359.996.625,-TL</b>
<b>GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>367.791.292,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>363.878.958,-TL</b>
	<b>~363.880.000.- TL</b>

#### **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.

**6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0168/9	25.12.2015	355.709.000,-TL

**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 **her ikisinin birlikte;**





**KDV Haric Toplam Satış Değerinin; 363.880.000,-TL**  
**(ÜÇYÜZALTMİŞÜÇMİLYONSEKİZYÜZSEKSENBİNTÜRKLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin; 429.378.400,-TL**  
**(DÖRTYÜZYİRMİDOKUZMİLYONÜÇYÜZYETMİŞSEKİZBİNDÖRTYÜZTÜRKLİRASI)**  
Olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	R. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 







**8-2 Fotoğraflar**







### 8-3 BELGELER

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	20.12.2016 13:40:31	2016-59539	20161220-912-F01268	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	79689695	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	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Mallik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454	


Rapor Tarihi / Saati : 20.12.2016 / 13:42

1


Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	20.12.2016 13:43:38	2016-59542	20161220-912-F01273	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
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	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Mallik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454	

Rapor Tarihi / Saati : 20.12.2016 / 13:45


1

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	ÜMRANIYE						
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	F22D23D4D	3328	5	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				8.774,05 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 79689695					
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazen Taksim (TSM) işleminden.					
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4454	1	49		25/12/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Siciline Uygundur.  
**M. Zafer FİDAN**  
 Yetkili Müdür Yardımcısı



NOT \* Mülkiyetin geçen kişi hakkına geçmesi için bu belgeye müracaat edilmelidir  
 \*\* Tebliğat Kanunu ile Hususî Sicil adını taşıyan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	ÖMRANIYE							
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
0,00	F22D23D4D	3328	12	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
				7.225,80 m <sup>2</sup>				
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA						
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 79689702						
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazen Taksim (TSM) işleminden.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	34454	1	56		25/12/2012	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

Sticil Müdü Yardımcısı  
**M. ZAFER FİLİZ**  
 YEKİLİ MÜDÜR YARDIMCISI

NOT : \* Mülkiyet için tapu ve diğer konulara başvuru için 2025 yılına kadar başvuru yapılmalıdır.  
 \*\* Tetkik için tapu ve diğer konulara başvuru için 2025 yılına kadar başvuru yapılmalıdır.



## YAPI RUHSATI

143456465

1. Ruhsat Verilen Kurum: <b>OMRANİYE BELEDİYESİ</b>		8. Ruhsat veriliş amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi		1. Yeri yapı <input type="checkbox"/>		22.06.2015		15/10852					
İ: <b>İSTANBUL</b>		İçe: <b>OMRANİYE</b>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Büyük: _____		Köy: _____		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Belediye: <b>OMRANİYE BELEDİYESİ</b>		3. Yeniden <input type="checkbox"/>		10. Restorasyon <input type="checkbox"/>		11. Güçlendirme <input type="checkbox"/>		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi	
Mahalle: <b>SİTİ</b>		4. Ek bina <input type="checkbox"/>		12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>		13. Fesatçılık <input type="checkbox"/>		15.08.2012		27.61.2013	
Mevdan, bulvar, cadde, sokak, köy no adı: <b>PHANGS CAD.</b>		5. Kat inşaatı <input type="checkbox"/>		14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>		15. Paralel inşaat plan onay tarihi		16. Paralel inşaat plan onay tarihi		17. Paralel inşaat plan onay tarihi	
Cadde/bulvar/ sokak/ köy no: <b>53</b>		6. İlave <input type="checkbox"/>		16. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>		18. Paralel inşaat plan onay tarihi		19. Paralel inşaat plan onay tarihi		20. Paralel inşaat plan onay tarihi	
Site adı: _____		7. Geçici <input type="checkbox"/>		18. İstin dışı yapı <input type="checkbox"/>		20. Tapu tesviye belgesi veren kurum		21. Tapu tesviye belgesi tarihi		22. Tapu tesviye belgesi no	
3. Pline No: <b>F2602040</b>		8. Doğru <input type="checkbox"/>		17. İstin dışı yapı <input type="checkbox"/>		OMRANİYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		25.02.2015		16654	
4. Ada No: <b>3320</b>		9. Diğer <input type="checkbox"/>		18. Diğer duvar <input type="checkbox"/>		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planların inşaat başlangıç tarihi		25. Planların inşaat bitiş tarihi	
5. Parsel No: <b>5</b>		7. Başlangıç bitiş no: _____									
6. Blok No: _____											

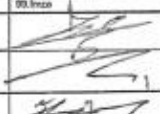
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>YAKUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		Şantiye Şefinin	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		30. Oda sicil no		42. Adı soyadı, unvanı <b>ABDULLAH MUHAMMED YILDIZ, (İM) (M) (H) (2138)</b>	
29. Vergi kimlik no		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		43. TC kimlik no <b>35102127340</b>	
30. Adres <b>SERİFALİ MAH. BAYRAKTAR SİSİ NO: 62 İÇ KAPU NO: 1 OMRANİYE / İSTANBUL</b>		36. Sigorta sicil no		44. Oda sicil no <b>30150</b>	
31. İnce		37. Sözleşme tarihi		45. Sigorta sicil no	
		38. Sözleşme no		46. Sözleşme tarihi <b>29.09.2015</b>	
40. Sicile esas adres		39. Yapı müteahhidi yetki belge no		47. Sözleşme no <b>16821</b>	
		41. İnce		48. Adres <b>KARTALTEPE MAH. ŞAFAK SK. NO: 18 İÇ KAPU NO: 4 KOÇGÖRMECE / İSTANBUL</b>	

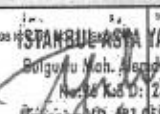
50. Kullanim amacına göre yapılan başlangıç bitişleri ile otok alanları		51. Başlangıç bitiş sayısı		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
1220 - Ota ve İyeni		67		55534,7	
3 - Otok Alan (Otok Alan)				93398,2	
53. Beton yapı sayısı		54. Yapıda başlangıç bitiş sayısı		55. Yapıda kesit birim sayısı	
1		57		5691	
56. Toplam yapı sayısı		59. Toplam başlangıç bitiş sayısı		60. Toplam kesit birim sayısı	
1		57		2001	
63. Yapının yer kotu altı kat sayısı		64. Yapının yer kotu üstü kat sayısı		65. Yapının toplam kat sayısı	
10		42		52	
67. Yapının yer kotu altı yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		68. Yapının yer kotu üstü yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		69. Yapının toplam yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
34,1		197,2		221,3	
71. Yapının sınıfı		72. Yapının grubu		73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)	
V		A		1230	
74. Yapının maliyeti (TL)		75. Yapının ana değeri (TL)		76. Arsa dahil yapılan maliyeti (TL)	
183187500		800000		104037390	
77. Form düzenleniş tarihi (TL)		78. Form düzenleniş tarihi (TL)		79. Form düzenleniş tarihi (TL)	
183187500					

78. İstisna Sistemleri		84. Tesisatlar		85. Otok Kullanan Alanlar		86. Yapının Tapınma Sistemi	
1. Mekansal istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		1. Anız <input type="checkbox"/>		1. Araçlar <input type="checkbox"/>		1.1. Betonarme <input type="checkbox"/>	
2. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/>		2. Balkon kütübeleri <input type="checkbox"/>		1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/>	
3. Dışarıya çıkış sistemleri <input type="checkbox"/>		3. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		3. Açık otok alanlar <input type="checkbox"/>		1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	
4. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		4. Elektrik <input type="checkbox"/>		4. Kapalı otok alanlar <input type="checkbox"/>		1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	
5. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		5. Su tesisatı <input type="checkbox"/>		5. Kapalı otok alanlar <input type="checkbox"/>			
6. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		6. Havalandırma <input type="checkbox"/>		6. Araçlar <input type="checkbox"/>			
7. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		7. Temiz su <input type="checkbox"/>		7. Araçlar <input type="checkbox"/>			
8. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		8. Havadondırma <input type="checkbox"/>		8. Araçlar <input type="checkbox"/>			
9. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		9. Havadondırma <input type="checkbox"/>		9. Araçlar <input type="checkbox"/>			
10. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		10. Havadondırma <input type="checkbox"/>		10. Araçlar <input type="checkbox"/>			
11. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		11. Yangın koruma <input type="checkbox"/>		11. Araçlar <input type="checkbox"/>			
12. Bina içi istisna sistemleri <input type="checkbox"/>		12. Yangın koruma <input type="checkbox"/>		12. Araçlar <input type="checkbox"/>			
87. Diğer Dışarıya Çıkış Sistemleri		88. Diğer Dışarıya Çıkış Sistemleri		89. Diğer Dışarıya Çıkış Sistemleri		90. Diğer Dışarıya Çıkış Sistemleri	
1. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		1. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		1. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		1. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
2. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		2. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		2. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		2. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
3. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		3. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		3. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		3. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
4. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		4. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		4. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		4. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
5. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		5. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		5. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		5. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
6. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		6. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		6. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		6. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
7. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		7. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		7. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		7. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
8. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		8. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		8. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		8. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
9. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		9. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		9. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		9. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
10. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		10. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		10. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		10. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
11. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		11. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		11. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		11. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	
12. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		12. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		12. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>		12. Dışarıya çıkış <input type="checkbox"/>	

89. Oda tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adresi		94. İnce	
10.08.2015		İHSAN MUHAT TABANLIOĞLU		10997171999		23002		ÇATMA MESCİT MAH. TEPEBAĞI CAD. BALE HA-OTEL BLOK NO: 62 BEYOĞLU / İSTANBUL			
10.08.2015		İRFAN BALIĞLI		33380425628		5919		LEVANT MAH. EBULLULA MARDİN CAD. NO: 7A DEĞİRTAŞ / İSTANBUL			
10.08.2015		HÜSEYİN GÜLSOY		41072318664		16127		CUMHURİYET MAH. AÇIKAN KARAYICI CAD. NO: 112 / İSTANBUL			
10.08.2015		GÜNSİAN GÖRGEN		18478282356		39495		FLA YA MAH. MEHMETÇİK CAD. TOPKÖY MAH. BLOK NO: 10 / İÇ KAPU NO: 9 ŞİŞLİ / İSTANBUL			
10.08.2015		MELEK ALBAYRAK		60267117292		854		BANYI MAH. MENE SK. MİDİCE İŞHAR SİTESİ NO: 19 İÇ KAPU NO: 5 GÜNGÖR / İSTANBUL			
10.08.2015		BASRİ BAKAMOĞLU		29846813064		7184		BANYI MAH. MENE SK. MİDİCE İŞHAR SİTESİ NO: 19 İÇ KAPU NO: 5 GÜNGÖR / İSTANBUL			




Yapı Denetimi					
95.Adı soyadı	96.TC kimlik no	97.Öde sicil no/Denetçi belge no	98.Adresi	99.İmza	
Müret	MEHMET EMİN SÖME	10010544546	11114	BULGURLU MAH. ALEMDAG CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
	ENGİN DEMİZ	55565002532	12391	BULGURLU MAH. ALEMDAG CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
	ÖZDEN ÖNGEL	64284009058	9114	BULGURLU MAH. ALEMDAG CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
	Mehmet İsmail	MEHMET ÖLMEZ	53785433716	7232	

Yapı Denetim Kuruluşu					
100.Kuruluşun adı	101.Yedilibrası adı soyadı, TC kimlik no	102.Vergi kimlik no	104. Adres	105. İmza	
İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	FARUK YILMAZ, 11460764354	451058825	BULGURLU MAH. ALEMDAG CAD. NO: 96 İSTANBUL		
		103.İzin belge no ve seri		İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Bulgurlu Mah. Alemdag Cad. Nispetiye Mevki. No:14 Kat: D: 2 Üsküdar / İSTANBUL Tic Sicil No: 481 dsh 6825 İTO Sic. No: 892793	
		2195			

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
109. Gelirin Mahiyeti	107. Müktes Tarih	108. Miktar (m <sup>2</sup> )	106. Tutarı (TL)	110. Dolgu miktarı(m <sup>3</sup> )	111. Kazan miktarı(m <sup>3</sup> )
1. Yol-kanal harcı					266005
2. Bina inşaatı harcı	31.12.2014	485149	6197,24		
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri	06.06.2015	823412	1558091		
6. Toplam			1563188,24		
				112. Kullanılmayan kazan miktarı(m <sup>3</sup> )	
				113. Kullanılmayan kazanın ödenen/ödenmemiş yeti	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilişkiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasahhülname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler 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 yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114. Denetçinin teknik eleman adı soyadı, vizeyi, TC kimlik no, imzası, tarih	115. Kontrol eden teknik eleman adı soyadı, vizeyi, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Onaylayanın adı soyadı, vizeyi, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	117. Onay kodu
HATİCE DİNCEL MÜHÜR 50716234N	ADNAN ZEMİNÇİTANIR MÜHÜR 1949 TC KİMLİK NO: 01010010 40219815002	MALUMİ E. J. B. BATUR BELEDİYE BAŞKANLIĞI BAŞKAN YERİNE W.C.Sİ 3054371770	32323495

Başlama 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. İnşaat başlama tarihi
			...../...../20.....

Vize Kontrolü				
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1. Toprak	...../...../20.....			
2. Zemin arazi kayan	...../...../20.....			
3. Temel	...../...../20.....			
4. Bodrum	...../...../20.....			
5. Sütsizlik	...../...../20.....			
6. Kat	...../...../20.....			
7. Çatı	...../...../20.....			
8. Su yalıtım	...../...../20.....			
9. İki yalıtım	...../...../20.....			
10. Kanalizasyon / Foseptik	...../...../20.....			
11. Mekanik tesisat	...../...../20.....			
12. Elektrik / Isıtma tesisatı	...../...../20.....			

**127. Diğer Ruhsatlar**  
H:107,20 MT İRTİFAZ YERİ: 10 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 41 NORMAL KATLI B.A.K. OFİS + DÖKÜM İNŞAATI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.  
Yük: 1:20007  
\*YAPI MÜTEAHHİDİ BELİRLENDİKTEN SONRA MÜTEAHHİT BİLGİLERİNİN YAPI RUHSAT BELGESİNE TANIMLANMASI İÇİN RUHSAT YENİLEME YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANMAZ.

YAPI RUHSATI												111216537							
1. Ruhsat Veren Kurum: ÜMRANİYE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın vesilli olması				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi					
2. Ruhsatın verilen yapının adresi				1. Yeni yapı				10. Restorasyon		22. Ocak 15		15/10851							
İ: İSTANBUL İlye: ÜMRANİYE				2. Yenileme				11. Gölgeleme		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin eteği onay tarihi			
Bucak: ... Kby: ...				3. Yeniden				12. Kullanma değeri		19.04.2012		27.01.2015		20150951					
Belediye: ÜMRANİYE BELEDİYESİ				4. Ek bina				13. Fosforaj		17. Parselasyon plan onay tarihi				18. Parselin kalınlaşma oranı		19. Parselin alan (m <sup>2</sup> )			
Muhaleke: SITE Mahalle beşerim kodu: 33				5. Kat ilavesi				14. Mekânik tesisat		T3				7225,8					
Meydan/bahçe/cadde/sokak/köşe adı: FİMANIS CAD.				6. İlave				15. Elektrik tesisatı		20. Tapu tesettir belgesi veren kurum		21. Tapu tesettir belgesi tarihi		22. Tapu tesettir belgesi no		34454			
Caddeler/Sokaklar/Beşerim kodu: 93				7. Çeçici				16. İlişim değişikliği		ÜMRANİYE YAPU MÜDÜRLÜĞÜ				25.12.2012					
Site adı: ...				8. Tefahat				17. İhtisat devanı		23. ÇED raporu onay tarihi				24. Planlanılan inşaat başlangıç tarihi		25. Planlanılan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
3. Paha No: F22D23D40				9. Dolgu				18. Bahçe devanı											
4. Arsa No: 3028																			
5. Parsel No: 12																			
6. Blok No: ...																			
7. Başlangıç bitişim no: ...																			


Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin			Şantiye Şefinin		
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			42. Adı soyadı, unvanı		
WAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						FAZLU SAĞSÖZ, (MAK.MÜH.-14581)		
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33. Oda sicil no			43. TC kimlik no		
29. Vergi kimlik no			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			44. Oda sicil no		
30. Adres			35. Vergi kimlik no			45. Sigorta sicil no		
SERHALI MAH. BAYRAKTAR SİL. NO: 62 İÇ KAPLI NO: 1 ÜMRANİYE / İSTANBUL			36. Sigorta sicil no			46. Sigortaya tarihi		
31. İnce			37. Sicil no			47. Sadeleşme no		
			38. Sicil no			48. Adres		
			39. Sicil no			KADI MEHMET MAH. KURT CELEZİ ÇAMLI SK. APARTMAN BLOK NO: 6 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL		
			40. Sicile esas adres			49. İnce		
			41. İnce					

Form Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
50. Kuruma ait adresine göre yapının beşerim bölünmesi ile ortak alanları			51. Başlangıç bitişim sayısı		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
1229 - Ots ve İlyeri			45		37007,7	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			74866,27			
53. Ortak yapı sayısı			54. Yapıda başlangıç bitişim sayısı		55. Yapıda korut korut (daire) sayısı	
1			45		4784	
56. Toplam yapı sayısı			57. Toplam başlangıç bitişim sayısı		58. Toplam korut korut (daire) sayısı	
1			45		4784	
59. Yapının yol kotu altı kat sayısı			60. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		61. Yapının toplam kat sayısı	
10			20		30	
62. Yapının yol kotu altı yatak odası (m <sup>2</sup> )			63. Yapının yol kotu üstü yatak odası (m <sup>2</sup> )		64. Yapının toplam yatak odası (m <sup>2</sup> )	
34,1			117,5		151,6	
65. Yapının zemin alanı			66. Yapının zemin alanı		67. Yapının zemin alanı	
V			A		1230	
68. Yapının zemin alanı (TL)			69. Yapının zemin alanı (TL)		70. Yapının zemin alanı (TL)	
138502883,1			860000		130252883,1	
71. Yapının zemin alanı (TL)			72. Yapının zemin alanı (TL)		73. Yapının zemin alanı (TL)	
138502883,1			860000		130252883,1	
74. Yapının zemin alanı (TL)			75. Yapının zemin alanı (TL)		76. Yapının zemin alanı (TL)	
138502883,1			860000		130252883,1	
77. Yapının zemin alanı (TL)			78. Yapının zemin alanı (TL)		79. Yapının zemin alanı (TL)	
138502883,1			860000		130252883,1	

Yapının Teknik Özellikleri			
78. Isınma Sistemi		84. Tesisatlar	
1. Merkezi ısıtma kaloriferi		1. Anzama	
2. Bina içi kaloriferi		2. Soğ. İstasyonu	
3. Kat kaloriferi		3. Doğalgaz	
4. Soba		4. Elektrik	
5. Doğal gaz sobası		5. Haberleşme	
6. Klima		6. Pip. su	
7. ...		7. Termiz su	
8. ...		8. Hidrofor	
9. ...		9. Jeneratör	
10. ...		10. Paratoner	
11. ...		11. Yangın tesisatı	
12. ...		12. ...	
79. İçeride Anzamlı Kullanılan Yalıtım Cinsi		85. Ortak Kullanım Alanları	
1. Kalsiyum hidroksit		1. Acımsız	
2. Fosforik asit		2. Bakır kalübren	
3. Doğal gıc		3. Akçık sıva	
4. LPG		4. Kapatıcı sıva	
5. Elektrik		5. Kapıcı sıva	
6. Güneş		6. Kiremitlik	
7. Yalıtım		7. Ortak depo	
8. ...		8. Sıva	
9. ...		9. Su deposu	
10. ...		10. Yangın merdiveni	
11. ...		11. Yalıtım malzemesi	
12. ...		12. ...	
80. Sıcak Su Tesisatı		86. Döşeme	
1. Termosifon		1. Plak Kiriş	
2. Şebek		2. Menteş döşeme	
3. Güneş kolektörü		3. Anzamlı	
4. Kiremit		4. Akçık	
5. Akçık		5. Gazbeton	
6. ...		6. Beton blok	
7. ...		7. ...	
8. ...		8. ...	
81. Sıcak Su Yalıtım Cinsi		87. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi	
1. Doğalgaz		1. Braket	
2. LPG		2. Tuğla	
3. Fosforik asit		3. Taç	
4. Elektrik		4. Akçık	
5. Kalsiyum hidroksit		5. Keçili	
6. Termal		6. Gazbeton	
7. ...		7. Beton blok	
8. ...		8. ...	
9. ...		9. ...	
10. ...		10. ...	
11. ...		11. ...	
12. ...		12. ...	
82. İlgili Sayı		88. Döşeme	
1. İlgili sayı		1. Plak Kiriş	
2. Kısıp sayı		2. Menteş döşeme	
3. Pinar sayı		3. Anzamlı	
4. Toplama sayı		4. Akçık	
5. ...		5. Hızlı yapı elemanı	
6. ...		6. ...	
7. ...		7. ...	
8. ...		8. ...	
9. ...		9. ...	
10. ...		10. ...	
11. ...		11. ...	
12. ...		12. ...	

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no	
10.08.2015		İHSAN MURAT TABANLIOĞLU		10957171558	
92. Oda sicil no		93. Adresi		94. İnce	
23982		CATMA MESİCİ MAH. TEPEBAŞI CAD. BALE HA-OTEL BLOK NO: 62 BEYOĞLU / İSTANBUL		...	
95. Oda sicil no		96. Adresi		97. İnce	
5919		LEVENT MAH. ERULULA MARDİN CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL		...	
98. Oda sicil no		99. Adresi		100. İnce	
10127		CUMHURİYET MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO: 112 KARTAL / İSTANBUL		...	
29406		FULYA MAH. MEHMETÖZ CAD. TOPEKİR A BLOK NO: 10 İÇ KAPLI NO: 6 ŞİŞLİ / İSTANBUL		...	
854		SARAYI MAH. MİNE SK. MEKKE İŞHANE SİTESİ NO: 19 İÇ KAPLI NO: 5 GÜNGÖREN / İSTANBUL		...	
7184		SARAYI MAH. MİNE SK. MEKKE İŞHANE SİTESİ NO: 19 İÇ KAPLI NO: 5 GÜNGÖREN / İSTANBUL		...	



Yapı Denetimi					
	95. Adı soyadı	96. TC kimlik no	97. Ötel skil no/Denetçi belge no	98. Adresi	99. İmza
Misran	MEHMET EMİN SÖME	10616564545	11154	BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
Statik	ERGİN DENİZ	55855602332	12391	BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
Elektrik	ALİ YAMUT	28021515228	53055	BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
Mekanik tesisat	YÜĞÜP ÖRDÜLUOĞLU	41482310126	14677	BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu			
100. Kuruluşun adı İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	101. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no FAHRE YILMAZ, 17489764354	102. Vergi kimlik no 4910989825	104. Adres BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
		103. İşin belge no ve tarihi 2195	

İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ  
Bulgurlu Mah. Alemdağ Cad. No:96/İç Kapı No:3 Üsküdar / İSTANBUL  
Ünvanı No: 481 058 6825 İTO Sic. No: 89279

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelirin Mahiyeti	107. Makbuz Tarihi	108. Makbuz No	109. Tutarı (TL)	110. Dölge ölçüsü(m <sup>2</sup> )	111. Kazı miktarı(m <sup>3</sup> )
1. Yol-kanal harcı				21805	
2. Bina inşaatı harcı	31.12.2014	485148	6197,24	112. Kullanılmayan kat miktarı(m <sup>3</sup> )	
3. Çöpçukur bedeli				113. Kullanılmayan katın etkileneceği yer	
4. Ceza					
5. Diğerleri	08.06.2015	623412	1556991		
6. Toplam			1563188,24		

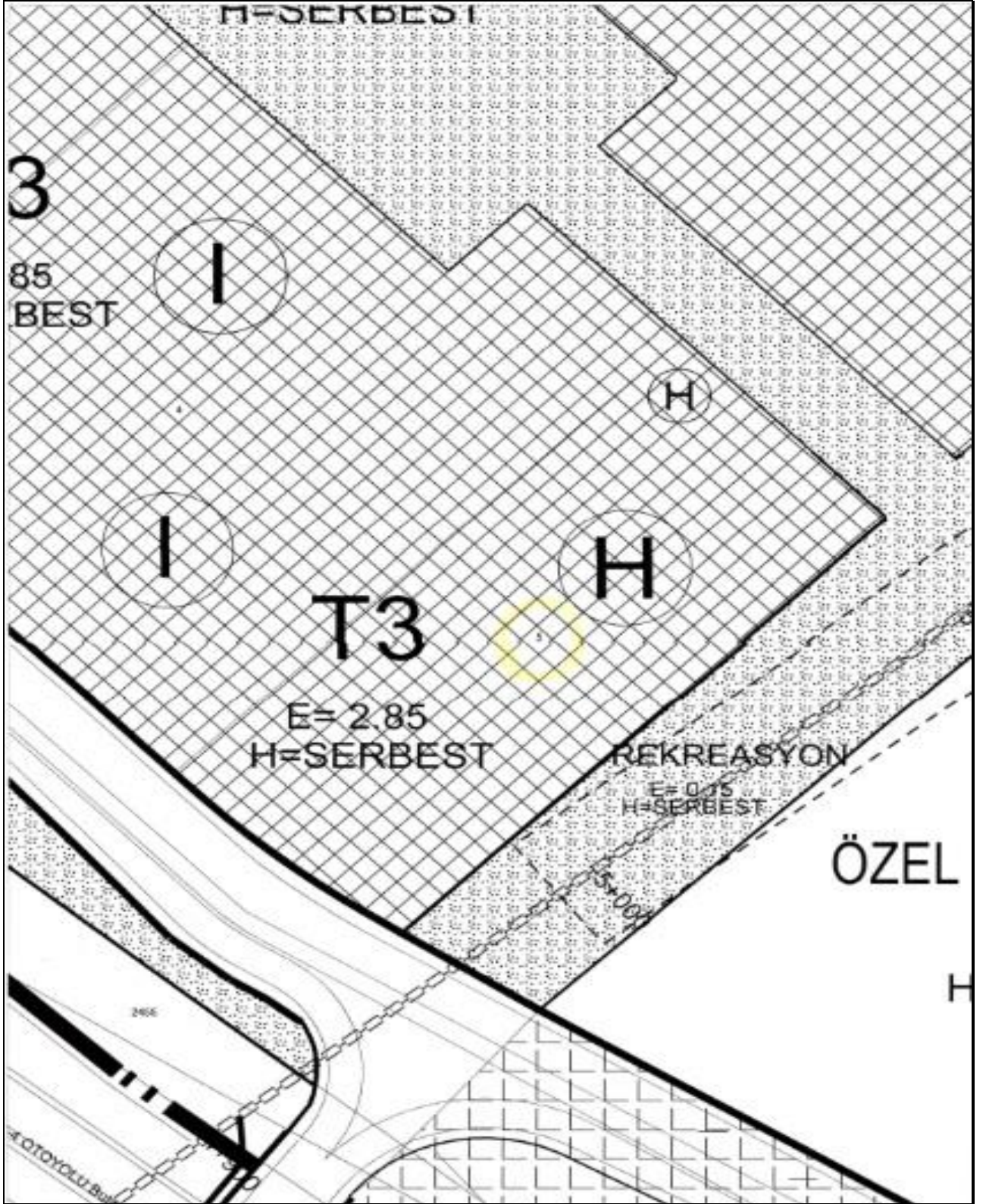
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müberriflerinin, fennî mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uyurulduğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, karunda belirtilen Ruhsat söresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114. Çizimlerin teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih NATİCE DÖNÜŞEL MİMAR 20071052004	115. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ADNAN ZEKA BOSTANCI MİMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜHÜRÜ 43219849106	116. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür MALIK EĞER BAYRAZ BELEDİYE BAŞKANI 966442170	117. Onay kodu 35527696
---	---	---	----------------------------

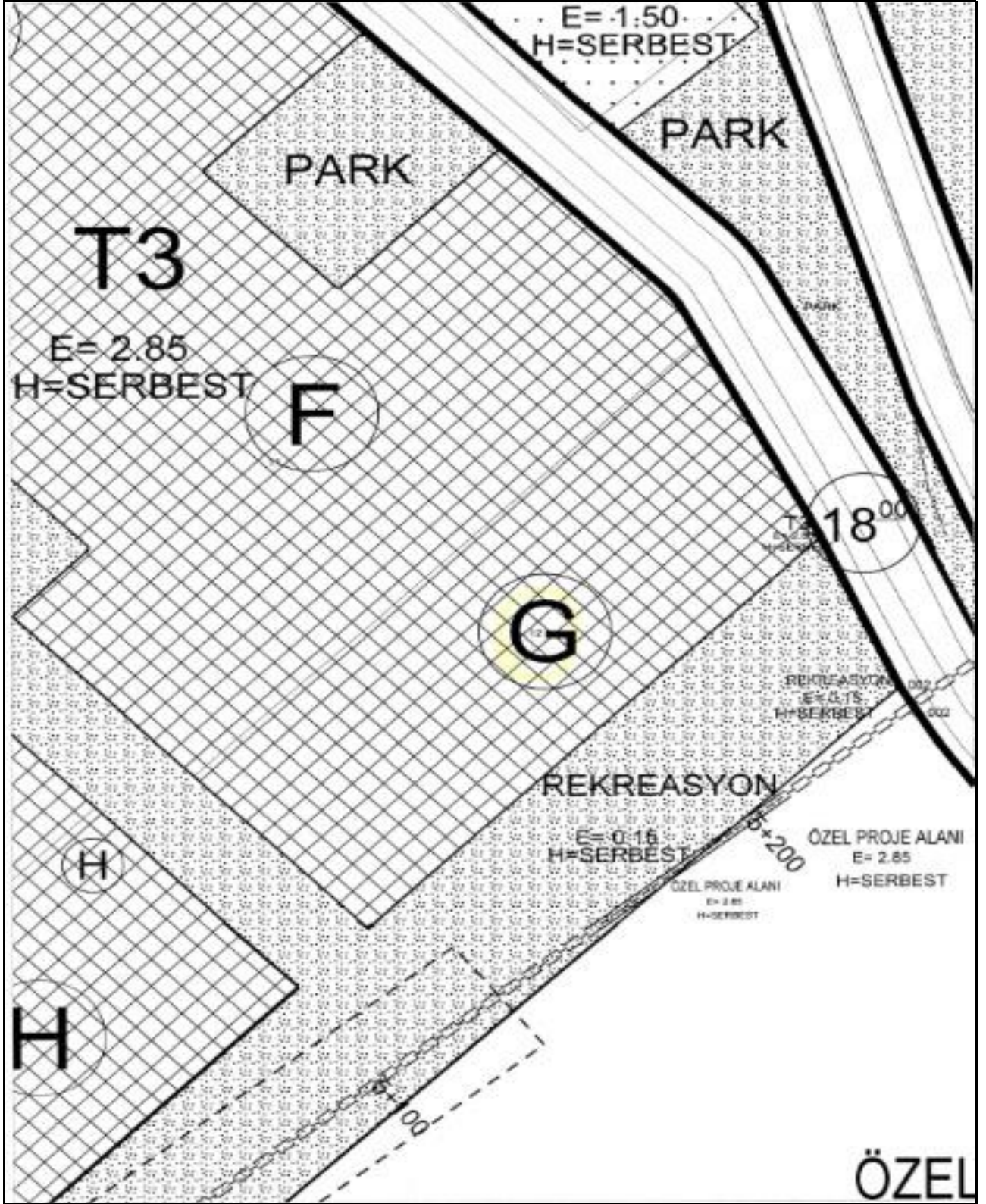
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. İnşaatı başlama tarihi
			...

Vize Kontrolü				
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Formu Mürşit'in adı, soyadı, imzası	125. Teferrük etimlerin adı, soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Toprak	...			
2. Zemin ayıklatma	...			
3. Temel	...			
4. Bodrum	...			
5. Sübececece	...			
6. Kat	...			
7. Çatı	...			
8. Su yalıtımı	...			
9. Su yalıtımı	...			
10. Kanalizasyon / Foseptik	...			
11. Mekanik tesisat	...			
12. Elektrik / Balıyca tesisatı	...			

127. Diğer Hususlar  
H 117,5 MT İRİPALLI YERDE: 19 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 25 NORMAL KATLI B.A.K. OFİS İNŞAATI İÇİN ÖZGÜNLENDİRİLMİŞTİR.  
YBF: 1123216  
\*YAPI MÜTEAHHİDİ BELİRLENDİKTEN SONRA MÜTEAHHİT BİLGİLERİNİN YAPI RUHSAT BELGESİNE TANIMLANMAYI İÇİN RUHSAT YENİLEME YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANMAZ.  
3 VE 12 PARSELİNİN TOPLAM HARÇ BEDELİLERİ RUHSATA YAZILMIŞTIR.  
22.01.2015 TARİHİ VE 30 NO'LU ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ESTETİK KURULU KARARINDA KAT İLAVESİ YAPILMASI UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUŞ SON DÜŞEME KOTLARI İLE İLGİLİ BAKANLIK'TAN YENİ BİR YAZI GELMEDEN İLAVE KATLARIN İNŞAATINA BAŞLANAMAZ.









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

**PLAN NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER**

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

**ÖZEL HÜKÜMLER**

**TİCARET ALANLARI**

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

**12. T1 TİCARET ALANLARI**

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

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

### 13. T2 TİCARET ALANLARI

T2 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş 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**

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

**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

**Ali YUMUŞAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**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

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI



**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**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 ARKAN  
GENEL SEKRETER



Mustafa ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya 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 tanımıyla 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

Atatürk 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 Sirküleri**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808            Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214         </p>	
NIŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370281	<p>           Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> 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 yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsil, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına 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>	
	<b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b>	
	İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span>	
		
	<p>           Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım, <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p>	
	<p>           DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.         </p>	
		
	<p>           KONYA 9. NOTERİ            ALİ CAN            Yevme            İmzaya Yetkili Başkatipli            Abdurrahman LOSUN         </p>	
<p>           KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.            TAŞI A / S Yazı : 3 / 0            NBS NO: 201501060420009 - 7860930363         </p>		