



## 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 - 13
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2) OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/2) ait olan; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, "Arsa" vasıflı 44 numaralı parselin güncel pazar değerinin tespiti.
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	27.12.2016 / 2016-VAKIFGYO-13
<b>SAHİBİ</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/2) OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/2)
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	21.12.2016 tarihinde, saat 10:41 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere ve alınan imar paftası örneğine göre; değerlendirme konusu taşınmaz; "1/1000 ölçekli uygulama imar planında, ayrık nizam, 'Konut Hizmet Alanı' içerisinde yer almakta olup, ön-yan bahçe çekme mesafeleri 5m-4m ve Emsal: 1.25, Taks: 0,20-0,40 yapılaşma koşulları"na haizdir. <u>Plan notlarında; B.5.3 Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde veya;</li> <li>• Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olan parsellerde veya;</li> <li>• 3000 m<sup>2</sup>'den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde:</li> </ul> Emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır. Kat adedi belirlenmiş bölgede 1 kat ilave edilecektir. Konut alanında belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak üzere, bağımsız bölüm olarak ticaret, imalata yönelik gününbirlik ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek çarşı, dükkan, büro, sosyal ve kültürel tesis, cami, mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi, alisveris merkezleri, büfe, v.b. hizmet birimleri ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 72.265.000.-TL</b> <b>(YETMİŞİKİMİLYONİKİYÜZALTMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI)</b>
<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)



5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	30-31
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>31</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
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	32
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>32-33</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>33</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	33-34
8-2 Fotoğraflar	35-36
8-3 Belgeler	37-...-41
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	41
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	42
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	42
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	43
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	44
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	45

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi 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-13 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde konumlu (1000/2000) hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, (1000/2000) hissesi Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan arsa nitelikli gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

23.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı 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 Ali YUMUŞAK 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 değerleme raporu; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde konumlu arsa nitelikli gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

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

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

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

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

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı (1000/2000) hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, (1000/2000) hissesi Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. adına kayıtlıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

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

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

#### İSTANBUL İLİ



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

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

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

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

### **Coğrafi Konum ve Çevre**

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

### **Yer Şekilleri**

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

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

### **Şehir Yapısı**

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

- Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımadayı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. Yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmaktadır. Batıdaki Surlarına kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.
- Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Padişahlarının sarayı Dolmabahçe Sarayı Kabataş'tadır. İstanbul Boğazı kıyıları boyunca



Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasında da Boğaz boyu devam eden lüks yalılar mevcuttur.

• Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptir. Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur. Böylece şehirdeki gecekondulaşma büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Türkiye'nin en büyük şehirleri arasında bulunan Ankara ve İzmir'de bu yapılar yaygındır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

İstanbul'un, Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen ve 22 Mart 2008 tarihli Gazete 'de yayımlanan 5747 sayılı yasa uyarınca 39 ilçesi vardır. Bunlardan 25'i Avrupa Yakası'nda; 14'ü ise Anadolu Yakası'nda bulunur. İlçe belediyeleri bünyesinde toplam 782 mahalle, 152 köy vardır. Tüm ilçeler, 22 Temmuz 2004 tarihinde Resmî Gazete' de yayınlanan yasayla İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet alanı içine dâhil edilmiştir. Yapılan düzenlemeyle il sınırları içindeki tüm belde belediyeleri de feshedilmiştir. Osmanlı İmparatorluğu'nda İstanbul Vilayetinde idari bölünme oldukça karmaşık ve düzensizdi. Kimi önemli şehirler sınırları içinde olduğu eyalete değil, doğrudan başkent İstanbul'a bağlı olurlardı. İstanbul Vilayeti ise Kandıra, Adapazarı, İzmit, Mudanya, Gemlik, Yalova, Orhaneli, Bandırma, Çorlu ve Kıyı köy gibi yerleri de kapsamaktaydı. Yüzyıllar boyunca bu sistemle yönetilen İstanbul'da merkezî yönetimin bölünmesi için ilk girişim 1839 yılında yayınlanan Gülhane Hatt-ı Hümayunu'ndan sonra oldu. Bu dönemde ilk kez Fransa idari bölünme sistemi örnek alınarak İstanbul'da reformlar yapıldı.

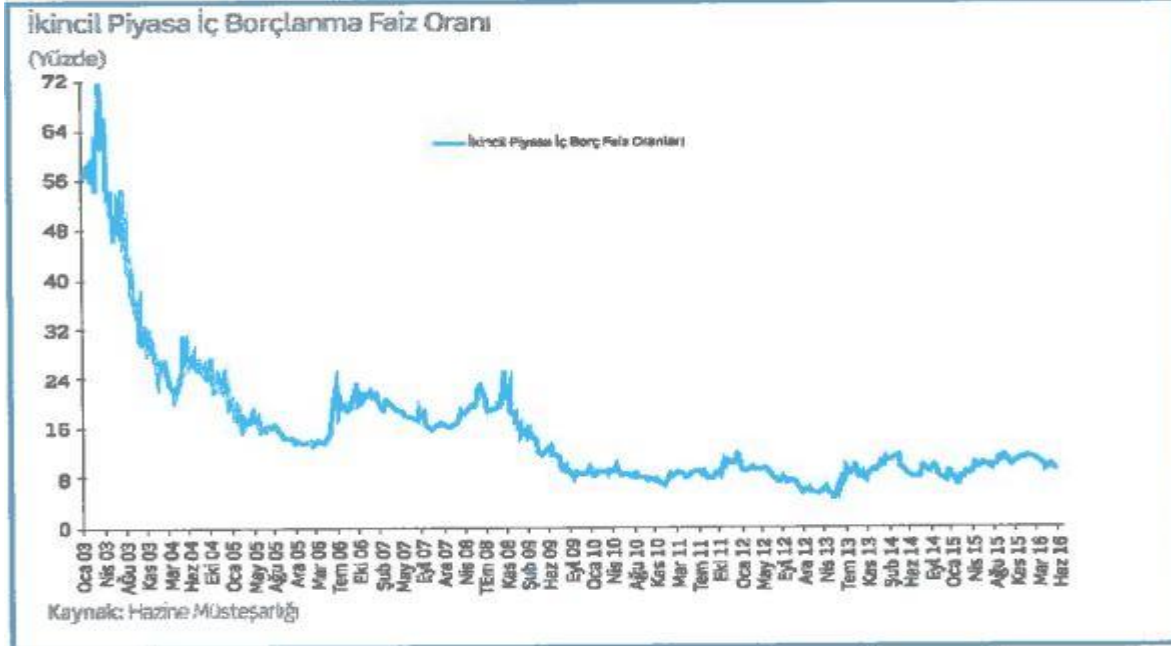
Şehrin belediyeler bazında idari bölünmesi, imparatorluk yıkılana dek pek çok kez değişikliğe uğradı. Vilayet dönem dönem günümüzde ilçe belediyeleri olarak adlandırılabilirler dairelere ayrıldı. Bu dairelerin sayısı ve sınırları, ekonomik nedenlerle zaman zaman kapatılmak ya da yeni oluşturulmak suretiyle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

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

## **Ekonomi**

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

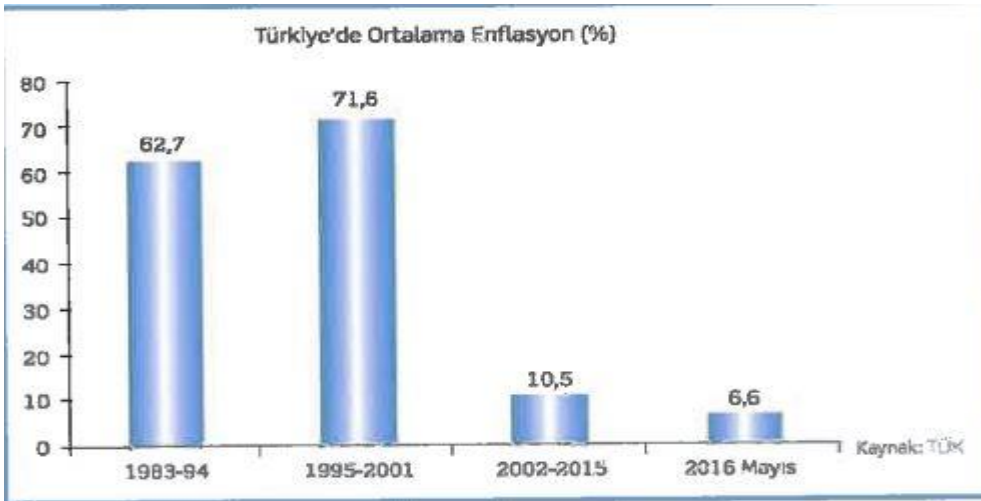
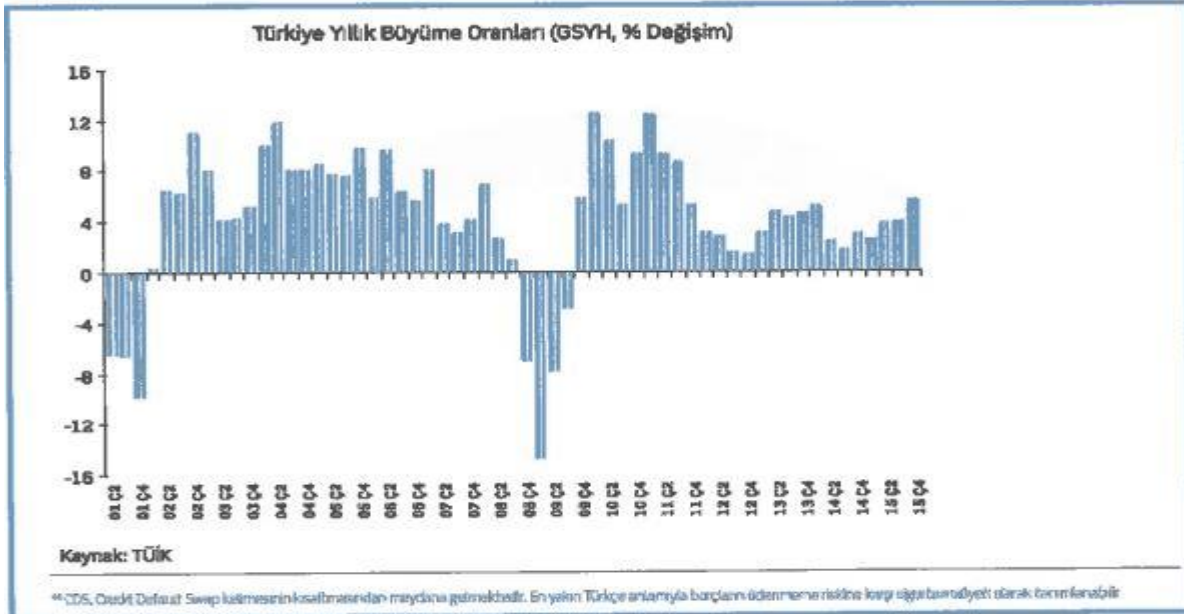




2001 krizi sırasında TC.Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin 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 son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son çeyrekte de 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 gerçekleşmemiş, 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'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibariyle 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>1)</sup>	2014 <sup>1)</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	33 136 904 148	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,2

<sup>1)</sup> Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

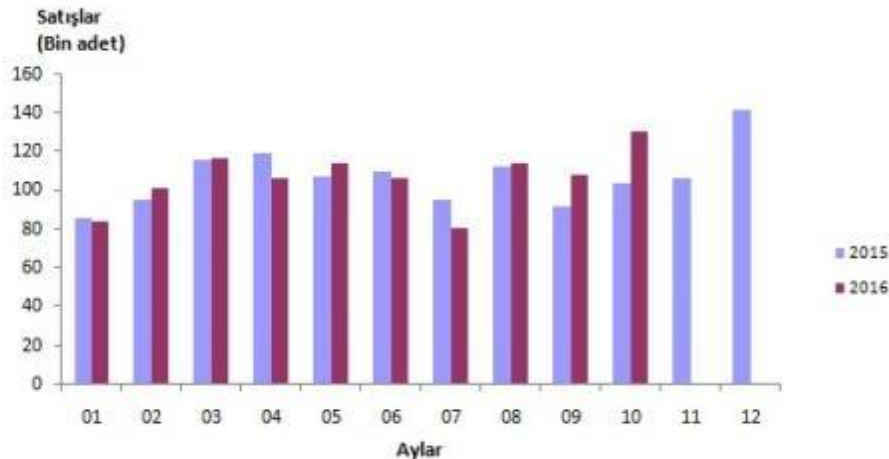
Kaynak: TÜİK

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



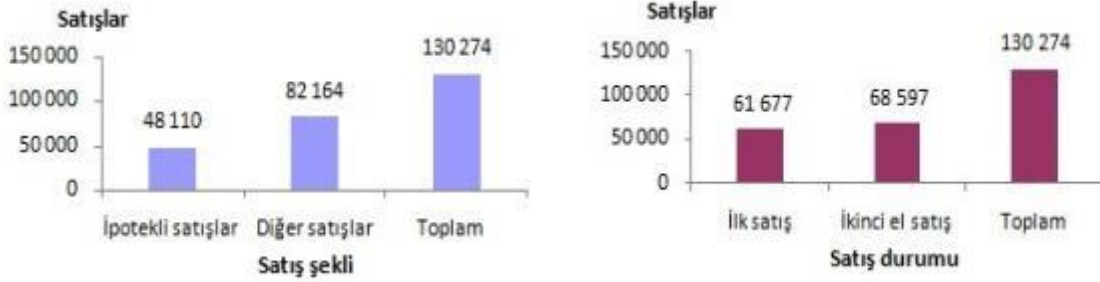
### İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48.110 olarak gerçekleşti.

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.



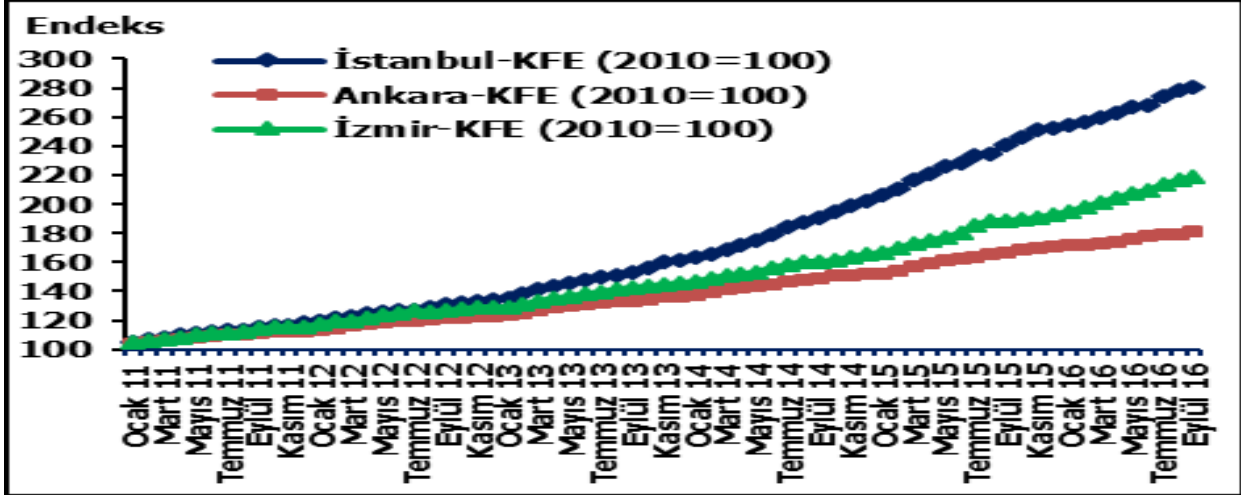




### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

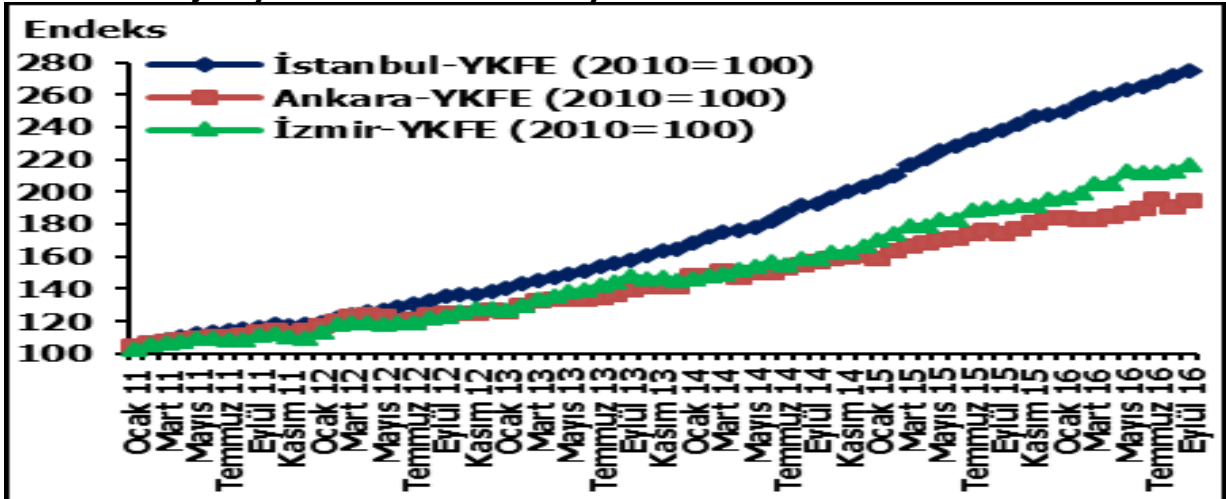
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de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

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



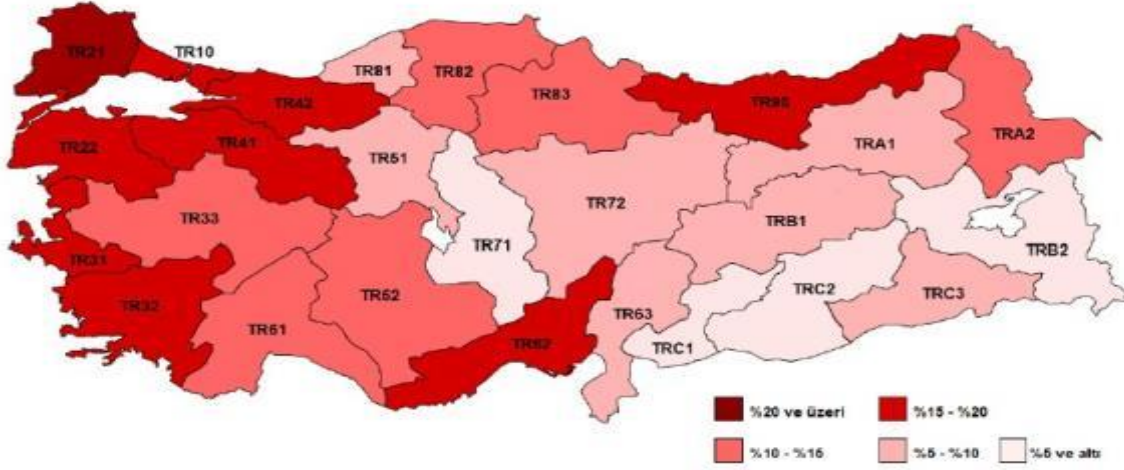
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla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

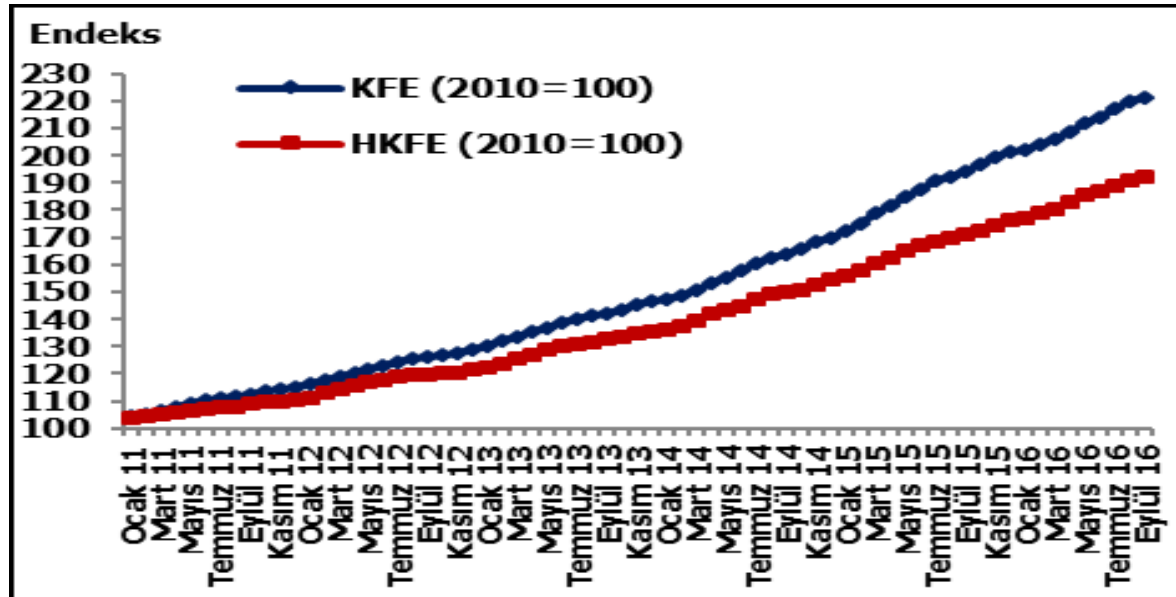


## HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

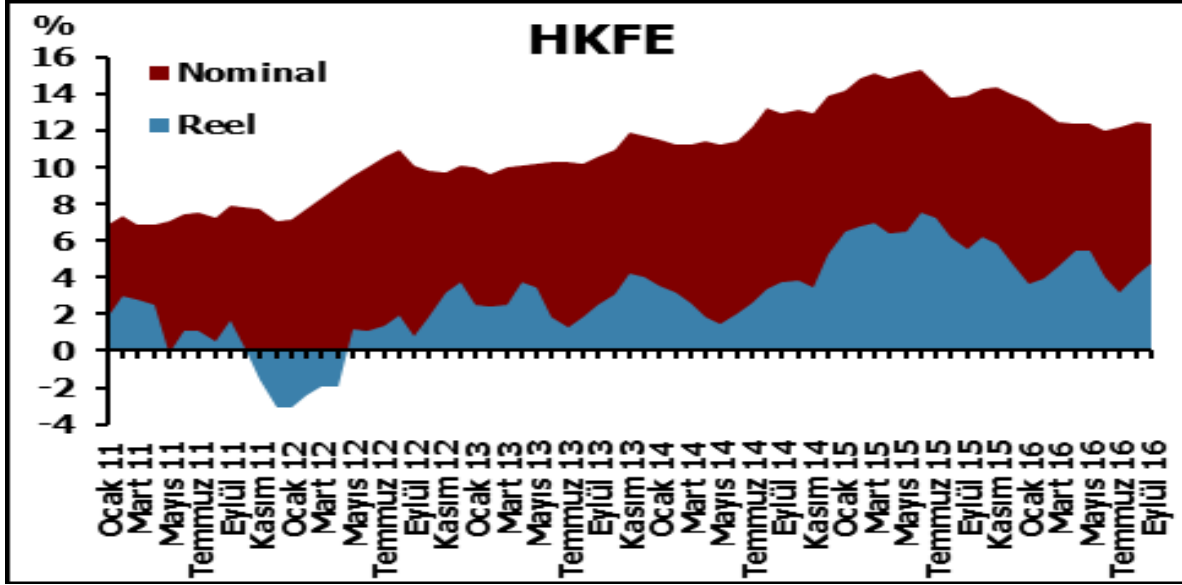
### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen 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



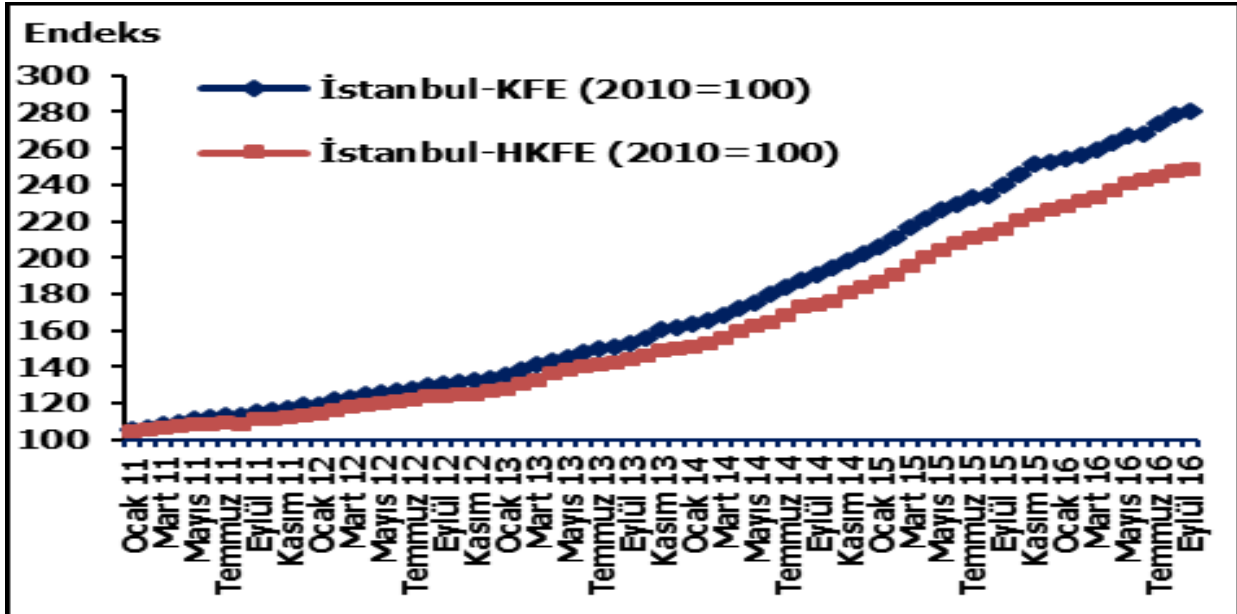
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



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

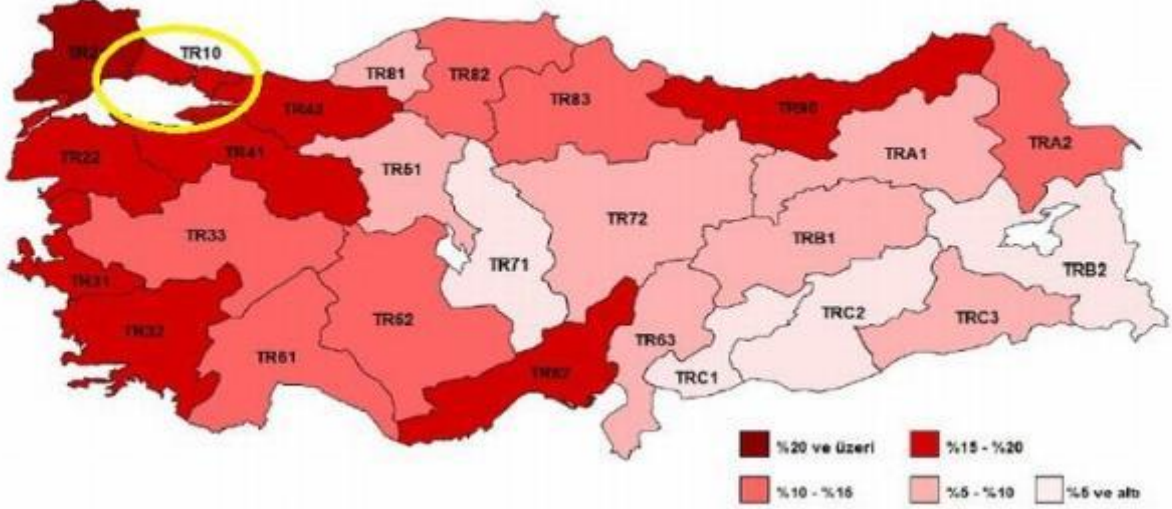
Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara 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**





### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



### 3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1000/2000) OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1000/2000)		
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İSTANBUL - MALTEPE		
<b>BUCAĞI</b>	: -		
<b>MAHALLESİ</b>	: BAŞIBÜYÜK		
<b>KÖYÜ</b>	: -		
<b>SOKAĞI</b>	: -		
<b>MEVKİİ</b>	: NARLI ÇİFTLİĞİ		
<b>PAFTA NO</b>	: G22-A-09-A-1-C		
<b>ADA NO</b>	: 15646		
<b>PARSEL NO</b>	: 44		
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA		
<b>ARSA ALANI</b>	: 15.264,00 m <sup>2</sup>		
<b>YEVMIYE NO</b>	: 13468		
<b>CİLT NO</b>	: 87		
<b>SAHİFE NO</b>	: 8559		
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 17.05.2016		
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/>	: Kat İrtifakı <input type="checkbox"/>	: Cins Tashihli <input type="checkbox"/>
	: Devre Mülk <input type="checkbox"/>	: Arsa <input checked="" type="checkbox"/>	

### 3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

21.12.2016 tarihinde ve saat 10:41 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis sisteminden alınan takbis belgesine göre, taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.



### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



#### **Koordinatları: 40.940458 K 29.156506 D**

Konu taşınmaz; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel adresinde konumlanmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için; Maltepe ilçe arterlerinden olan Adatepe Caddesi, Eski Üsküdar Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi kesişim noktası üzerinden kuzey istikametine Cumhuriyet Sokağına girilir. Bu sokak üzerinde ~700 m ilerlenir ve Emek Caddesine geçilir. Bu cadde üzerinde kuzey istikametine ~450 m ilerlenir ve sol kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp, ulaşım özel araçlar ve Emek Caddesi üzerinden geçen Maltepe-Gülsuyu hattı toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede günlük ihtiyaçlara cevap verebilecek çok katlı apartmanların zemin katlarında konumlu küçük ve orta ölçekli ticarethaneler yer almaktadır. Bölgede yeni inşaat projeleri devam etmekte olup, genellikle konut amaçlı olarak orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Konu taşınmaza yakın konumda; Kiptaş Konutları, Süreyyapaşa Camii, Cem Vakfı Maltepe Cemevi, Süreyyapaşa Hastanesi ve Kaşkarlı Mahmut İlköğretim Okulu yer almaktadır.





**4) DOĞUŞ EMLAK: 0532 422 88 44**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 38.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü olduğu belirtilen konut+ticaret imarlı Emsal:1,50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz arsa 135.000.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın yüz ölçümünün büyük olması nedeniyle birim fiyatının düşük olduğu kanaatine varılmış olup, pozitif yönde %15 düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	38.000 m <sup>2</sup>	3.553,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	38.000 m <sup>2</sup>	4.086,-TL/m <sup>2</sup>

**5) YUSUF AKIN: 0 542 261 52 53**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, Emsal:1,50 3 kat konut imarlı 916 m<sup>2</sup>'lik arsa 3.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal konu taşınmaza göre yapılaşma koşulları açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	916 m <sup>2</sup>	3.548,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	916 m <sup>2</sup>	4.258,-TL/m <sup>2</sup>

**KONUT EMSALLERİ**

**1) VEYSEL EKİCİ: 0 554 708 00 00**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nish Adalar Konutlarında yer alan 16 katlı binanın 14. katında konumlu 3+1, 146 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 870.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	146 m <sup>2</sup>	5.959,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**2) REALİTY WORLD (CİHAN BEY): 0 532 507 36 66**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nish Adalar Konutlarında yer alan 14 katlı binanın 9. katında konumlu 3+1, 196 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 875.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	196 m <sup>2</sup>	4.464,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**3) SÖZ GAYRİMENKUL: 0 530 116 29 69**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Marmaroom Sitesi içerisinde konumlu 9 katlı binanın 6. Normal katında 1+1, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 250.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	70 m <sup>2</sup>	3.571,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	--------------------------

**4) SELMA HANIM: 0 543 317 04 00**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Narcity yolu üzerinde konumlu 7 katlı binanın 1. Normal katında 2+1, 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 270.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	85 m <sup>2</sup>	3.176,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	--------------------------

**5) BROKER EMLAK(LEVENT): 0 545 432 41 10**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Kiptaş Konutlarında 17 katlı binanın 7. katında konumlu 2+1, 126 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 510.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	126 m <sup>2</sup>	4.047,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**6) MAXLAK EMLAK: 0 531 582 75 11**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Kiptaş Adalar Sitesinde konumlu 15 katlı binanın bahçe katında konumlu 1+1, 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 410.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	85 m <sup>2</sup>	4.824,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	--------------------------

**7) ÖZGÜR HANGÜL: 0 535 031 26 13**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Marmaroom Sitesi içerisinde konumlu 15 katlı binanın 8. Normal katında 1+1, 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 275.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	65 m <sup>2</sup>	4.231,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	--------------------------

**8) PRİVATE GAYRİMENKUL: 0 530 526 65 28**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nar City Sitesi içerisinde konumlu 8 katlı binanın 5. Normal katında 4+1, 205 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.300.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	205 m <sup>2</sup>	6.341,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**DÜKKAN EMSALLERİ**

**1) SAFA GRUP İNŞAAT: 0 533 294 77 57**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 210 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.650.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	210 m <sup>2</sup>	7.857,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**2) REMAX İKON(SEYİT BEY): 0 532 166 20 27**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 700.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	110 m <sup>2</sup>	6.364,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**3) TURUVA GAYRİMENKUL: 0 533 618 61 84**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 280 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.750.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	280 m <sup>2</sup>	6.250,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**4) BUKA YAPI: 0 533 268 13 80**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan cadde cepheli binanın zemin katında konumlu 167 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü dükkan 1.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	167 m <sup>2</sup>	8.084,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

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

Emsal olarak belirtilen arsalar; değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda ancak genel itibarıyla biri hariç küçük yüzölçümlü arsalarlardır. Değerleme konusu taşınmazın alanının büyük olması sebebiyle sosyal donatı alanlarına sahip markalı karma proje gerçekleştirilebilmesi imkanı bulunmaktadır. Bu sebeple değerlendirme konusu parsel, emsal arsaların satış fiyatlarından farklılık taşımaktadır.

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

#### **Olumlu Etkenler:**

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

#### **Olumsuz Etkenler:**

- Eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Mülkiyetinin hisseli 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 büyüklüğü, imar lejantı, yapılaşma koşulları, bölgenin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısı ve çevresindeki yapılaşmalar göz önünde bulundurularak en iyi ve en verimli kullanımının "Konut ve Ticari Ünitelerden Oluşan Karma Yapı" olduğu 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. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

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

Kullanılan emsal karşılaştırma yöntemi sonucu taşınmazın birim satış değeri KDV hariç 4.625,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış ve KDV hariç toplam değeri;  
15.264 m<sup>2</sup> x 4.625,-TL/m<sup>2</sup> = **70.596.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

		Yapı Birim Maliyeti	Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri				
			Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı		
Kat Karşılığı	55%						
Arsa Alanı	15264,00	750,00 TL					
TAKS	0,2	1.200,00 TL	1. BLOK BODRUM KAT	145,7	10	2.150,00 TL	TİCARİ
KAKS	1,75	Proje Maliyeti	1. BLOK ZEMİN KAT	145,7	10	8.150,00 TL	TİCARİ
Yapı İnşaat Alanı	43.550,00	48.398.100 TL	1. BLOK 10 NORMAL KAT	72,85	200	4.800,00 TL	KONUT
			2. BLOK BODRUM KAT	97	15	4.350,00 TL	KONUT
			2. BLOK ZEMİN KAT	145,7	10	4.600,00 TL	KONUT
			2. BLOK 9 NORMAL KAT	145,7	100	4.800,00 TL	KONUT
Toplam Ciro		167.910.550,00 TL	<b>TOPLAM</b>				
Arsa Sahibine Düşen Değeri		92.350.802,50 TL	<b>167.910.550,00 TL</b>				
Proje Süresi		24 Ay					
Proje Riski	10%	9.235.080,25 TL					
Finansman Maliyeti	10%	9.179.669,77 TL					
Arsa Değeri		73.936.052,48 TL					
Arsa M2 birim Fiyatı		4.843,82 TL					
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı							
Müteahhite maliyet		48.398.100,00 TL					
Müteahhit Geliri		75.559.747,50 TL					
Kar /Zarar		27.161.647,50 TL					
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı							
Arsayı satın alarak proje bedeli		122.334.152,48 TL					
Müteahhit kar		45.576.397,52 TL					
Karlılık Oranı		0,3726					

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

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

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

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

-Kat alanları 1.675 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış, 1. blokta yer alan konutların küçük kullanım alanlı 1+1, 2+1 üniteler olacağı; 2. blokta da 2+1, 3+1/4+1 daireler bulunacağı varsayımı yapılmıştır.

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

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

-Yapı birim maliyeti satılabilir üniteler için 1.200,-TL/m<sup>2</sup>, ortak alanlar için 750,-TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

-Projenin 24 ay içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve finansman maliyeti rapor tarihi itibarıyla %9,94 seviyesinde işlem gören en son ihale edilen DİBS faiz oranları dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

Satılabilir ünitelerin satışlarından elde edilecek toplam cirodan, yapı maliyetleri, proje riski ve finansman maliyeti değerleri indirgenmiş, bölgede yapılan araştırmalarda edinilen kat karşılığı oranı projeye tahmini olarak eklenerek KDV Hariç arsa değeri **73.936.052,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>70.596.000,-TL</b>
<b>GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>73.936.052,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>≈72.265.000,-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 durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir

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

Konu gayrimenkulün GYO portföyüne "Arsa" olarak bulundurulmasının 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
2016-VAKIFGYO-03	26.04.2016	69.000.000,-TL

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

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

**Toplam KDV Haric Satış Değerinin:**

**72.265.000.-TL (YETMİŞİKİMİLYONİKİYÜZALTMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI)**

**Toplam KDV Dahil Satış Değerinin:**

**85.272.700,-TL (SEKSENBEŞMİLYONİKİYÜZYETMİŞİKİBİNYEDİYÜZTÜRKLİRASI)**  
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi (1/2) KDV Haric Satış Değeri:**

**36.132.500,-TL (OTUZALTIMİLYONYÜZOTUZİKİBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)**

**Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret Ve Sanayi A.Ş. Hissesi (1/2) KDV Haric Satış Değeri:**

**36.132.500,-TL (OTUZALTIMİLYONYÜZOTUZİKİBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)**

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.

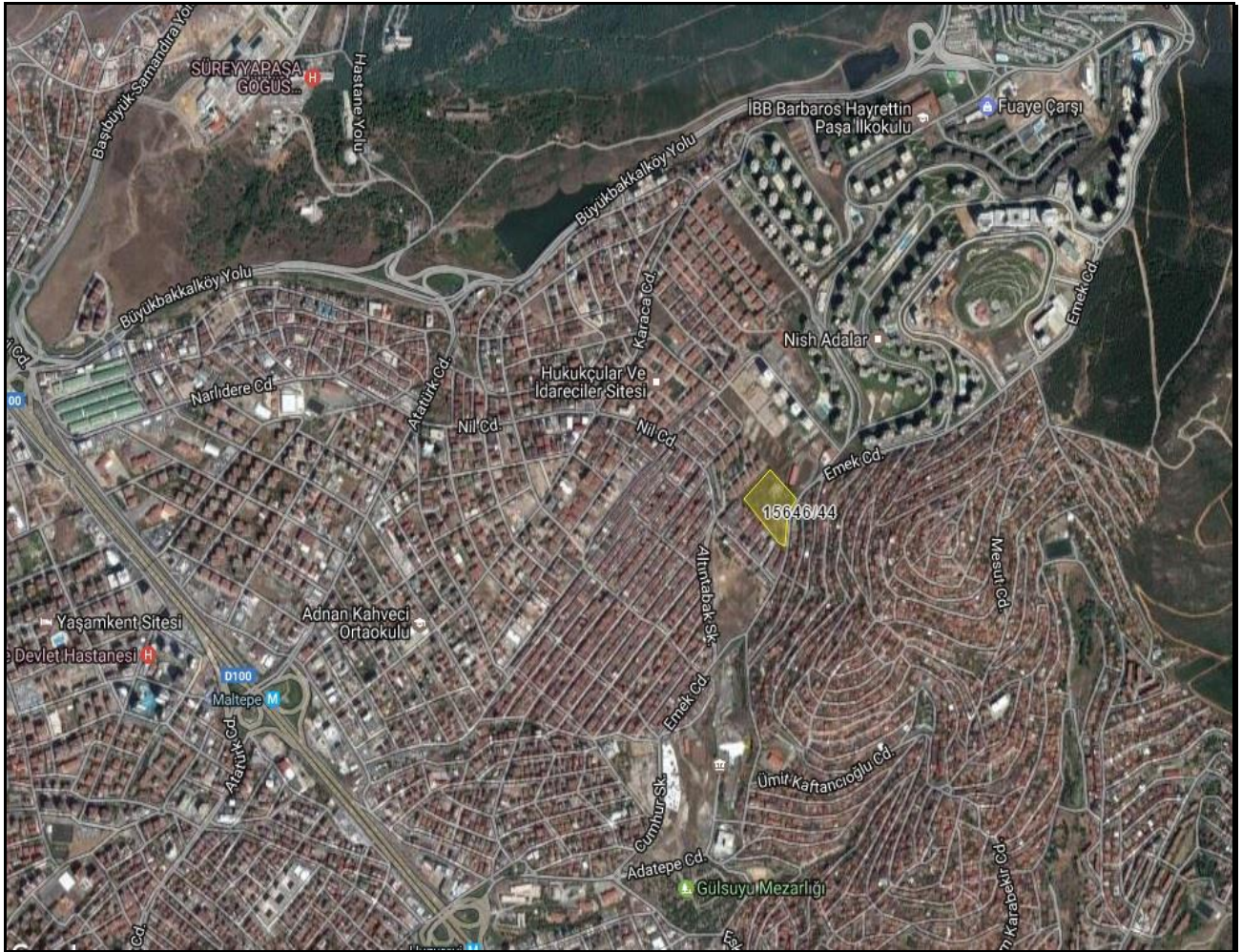


**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denizcilik Merkezi Kat: 7 E No: 329-609 - Sarıyer-KOZMYS Tic. Sic. No: 278321/248-33 01 - Fax: 00342 288 30 02 Tic. Sic. No: 278321/248-33 01 - Fax: 00342 288 30 02 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

**BÖLÜM 8 – EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafı**









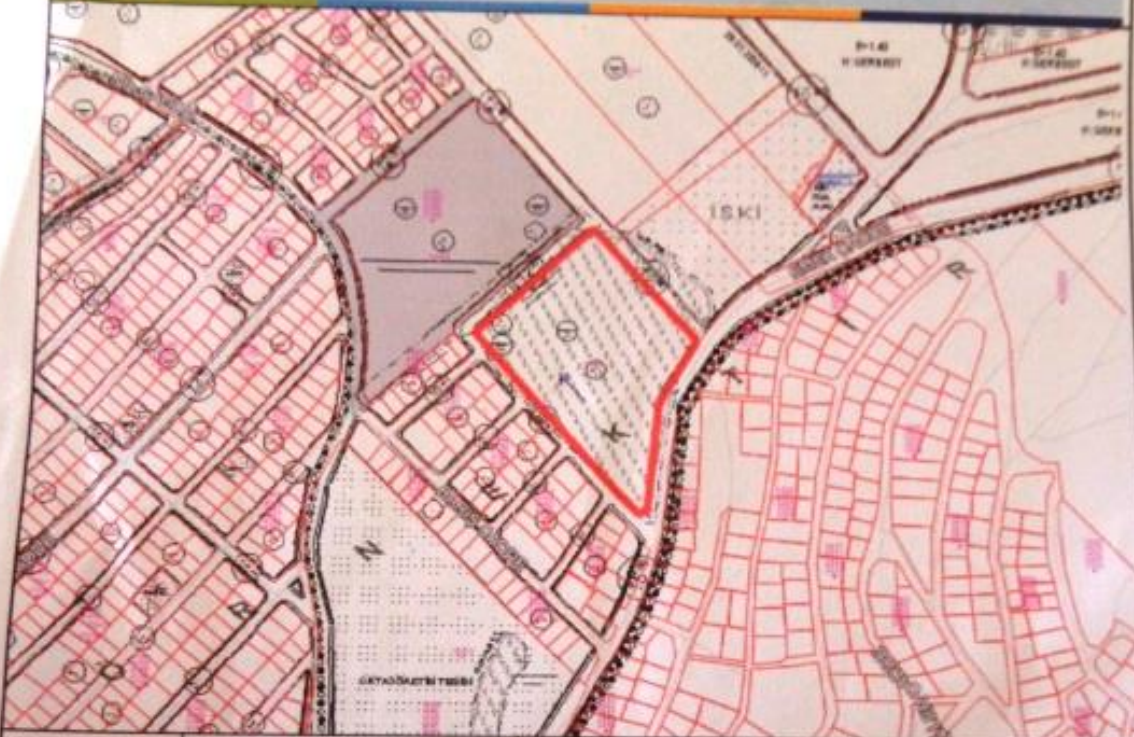
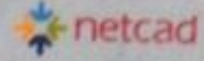


24.03.2016

İmar Durumu



**E-İMAR**  
İnteraktif İmar Durumu



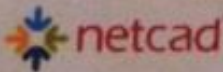
P. Tasdik Tarihi	15.02.2008	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,20-0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	1,25
Mer'i İmar Planı	1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	A
İlçesi	MALTEPE	Ön Bahçe Mesafesi	5,00	Arka Bahçe Mesafesi	-
Belediye Şubesi	MALTEPE	Yan Bahçe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

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

**Kısıtlama**

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

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



Ali KILIC  
Maltepe Belediye Başkanı

**B.5.2** 27.09.2001-29.08.2003 onaylı Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağaltepe Nazım İmar Planı sınırları içinde kalan 166.167.168 pafta 1690, 1692 ada 2,3,17...33 parseller (KİPTAŞ) ve 1693 ada, 1 parseller (Tepe Mevzi Plan) dışında kalan alanlarda toplu uygulama geçerlidir. (13.09.2009 t.t.)

⇒ **B.5.3** Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan:

- En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde, veya;
- Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olan parsellerde, veya;
- 3000 m<sup>2</sup> den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde;

Emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0,50 ilave yapılacaktır. Kat adedi belirlenmiş bölgede 1 kat ilave edilecektir.

**B.5.4** Konut alanlarında 3194 sayılı yasanın "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri" ile ilgili 18. Maddesi kapsamında yapılacak toplu uygulamalarda artan nüfusun donatı gereksinimini karşılamak üzere 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen donatılara ek olarak artan nüfus kadar kişi başına 15 m<sup>2</sup> donatı alanı (park alanı, çocuk bahçesi, spor alanı ve sosyal tesis) ayrılacaktır.

## **B.6 MİP ALANLARI**

**B.6.1.** 166,167, 168 pafta, 1690, 1692ada, 2,3,17...33 parsellere ilişkin plan notları:

**B.6.1.1.** Bu Plan Notları 166,167,168 pafta, 1690,1692 ada, 2,3 -17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,29, 30, 31, 32, 33 parsel sınırları dahilinde geçerlidir.

**B.6.1.2.** Konut alanında E:1,40 max H: Serbesttir. Planlama alanı bütünü içinde hesaplanacak toplam konut inşaat alanı, konut alanına avan projeye göre dağıtılabilir. Bu dağılımda eşitlik ilkesi aranmaz.

**B.6.1.3.** Butün adalarda ve bütün işlevlerde yapı nizamı serbesttir. Yapı boyutları ve çekme mesafesi mimari avan proje ile belirlenecektir. (Yönetmelik koşulları aranmaz) Avan proje Maltepe Belediyesi'nce onaylanır.

**B.6.1.4.** Uygulama İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

**B.6.1.5.** Subasman kotu avan projeye göre belirlenir.

**B.6.1.6.** Arazi koşulları ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.

**B.6.1.7.** Çatı şekli serbest olup, avan projede belirlenecektir.

**B.6.1.8.** Kat yüksekliği serbesttir.

**B.6.1.9.** Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.

İli	İSTANBUL	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>				Fotoğraf	
İlçesi	MALTEPE						
Mahallesi	BAŞIBÜYÜK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Narlı Çiftliği						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
66.971.250,00		G22-A-09-A-1-C	15646	44	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						15.264,00	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 34371220					
	Edinme Sebebi	Tamamı İBRAHİM USLUCAN : CORC Oğlu adına kayıtlı iken 1/2 payı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 1/2 payı OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/2			
	OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		1/2				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		13468	87	8559		17/05/2016	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni halde ile yerleşim için tapu kütüğüne müracaat etmelidir.                  ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>							



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	21.12.2016 10:38:55	2016-50310	20161221-912-F01041	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	Narlı Çiftliği	
Zemin No	34371220	Cilt / Sayfa No	87 / 8559	
İl / İlçe	İSTANBUL / MALTEPE	Ada / Parsel	15646 / 44	
Kurum Adı	Maltepe	Yüzölçüm	15264,00000	
Mahalle / Köy Adı	BAŞIBÜYÜK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 2000	Satış - 17.5.2016 - 13468		
OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 2000	Satış - 17.5.2016 - 13468		

Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2016 / 10:41

1

### 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 Tebliği" 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.

*İ. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin Ayışık*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400614

**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.

*İ. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Burhanettin Tandoğan*  
Burhanettin TANDOĞAN  
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  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

#### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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**

<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>		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</p> <p><b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p><b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p><b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferriden</p> <p><b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p><b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557</p> <p><b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAS 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 yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıterleri 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 münferriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b> <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span></p>  <p>Bu Onaylama İşlem (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><small>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 dairemiz dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerime İmzaya Yetkili Başkatiip Abdurrahman LOSUN</p> 	
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAS2 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1