



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÜMRANIYE / İSTANBUL

(3328 ADA 5 - 12 PARSELDE KAYITLI ARSA VE PROJE
DEĞERLENDİRMESİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-VAKIFGYO-13

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	02.10.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	02.10.2017 - 13
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'na ait olan; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 numaralı parsellerde konumlu projenin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2017 / 2017-VAKIFGYO-13
SAHİBİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU İNCELEMESİ	13.12.2017 tarih, saat 10:55 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	<p>- Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye ve 31.10.2017 tarih, 2940157 sayılı yazıya göre, "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "H=Serbest, KAKS =2,85 yapılaşma şartlarına sahip 'T3 Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, anılan plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. (İfraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.)</p> <p>- Keza, Ümraniye – Göztepe – Ataşehir Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22.04.2016 tarihinde onaylanmıştır. 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kalan kısımları da onay aşamasında olup, sözkonusu parsel onay aşamasındaki plandan etkilenmekte olduğundan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem daire Başkanlığı görüşü onay alınmadan uygulama yapılamaz.</p>
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	<p>ARSA SATIŞ DEĞERİ : 407.996.000,- TL (DÖRTYÜZYEDİMİLYONDOKUZYÜZDOKSANALTI BİN TÜRK LİRASI)</p> <p>NATAMAM HALDEKİ İNŞAATIN KDV HARİÇ TOPLAM MALİYET DEĞERİ: 484.336.000,-TL (DÖRTYÜZSEKSENDÖRTMİLYONÜÇYÜZOTUZALTI BİN TÜRK LİRASI)</p> <p>İNŞAATIN TAMAMLANMIŞ HALDEKİ KDV HARİÇ TOPLAM MALİYET DEĞERİ: 1.124.227.000,-TL (BİR MİLYAR YÜZYİRMİ DÖRT MİLYON İKİ YÜZYİRMİ YEDİ BİN TÜRK LİRASI)</p>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	4
BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
1-2 RAPOR TÜRÜ	5
1-3 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1-4 DEĞERLEME TARİHİ	5
1-5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2-1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2-2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2-3 DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	6
BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	6
3-1 TAŞINMAZLARIN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	6
3-2 TAŞINMAZLARININ TAPU KAYIT BİLGİLERİ	7
3-3 TAŞINMAZIN TAPU TETKİKİ	8
3-4 TAŞINMAZIN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER	8
3-5 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)	8
3-6 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUNUN UYGUNLUĞU	9
3-7 GAYRİMENKULLERİN YAPILANMA/İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	9
BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	11
4-1 TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
4-2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	18
4-3 İSTANBUL ULUSLARARASI FINANS MERKEZİ	26
4-4 TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	27
4-5 PROJE HAKKINDA DETAY BİLGİ	28
4-6 TAŞINMAZIN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	28
4-7 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	28
4-8 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	28
4-8-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28
4-8-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	29
4-8-3 Maliyet Yöntemi	29
4-8-4 Geliştirme Yöntemi	29
4-9 NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ	29
4-10 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	30
4-11 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN SATIŞ ÖRNEKLERİ VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	30
4-12 EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI	31
BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
5-1 ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI VE İLİŞKİLENDİRİLMESİ	32
5-2 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	33
5-3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	33
5-4 EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
5-5 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
5-6 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİYLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANI	34
5-7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
5-8 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN GEREKÇELERİ	34



5-9 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ -	
34 -	
5-10 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ -----	35 -
5-11 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ŞİRKETİMİZCE DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARI HAKKINDA BİLGİ -	35 -
5-12 NİHAİ DEĞERLEME -----	35 -

BÖLÜM 6 - EKLER ----- 37 -

6-1 UYDU FOTOĞRAFI -----	37 -
6-2 FOTOĞRAFLAR -----	37 -
6-3 BELGELER -----	42 -
6-4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN LİSANSI -----	60 -
6-5 RAPORU KONTROL EDEN UZMANIN LİSANSI-----	60 -
6-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ LİSANSI -----	61 -
6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK YETKİ BELGESİ-----	62 -
6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ-----	63 -
6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ -----	64 -

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda 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. Raporunda 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 28.12.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-0013 rapor no. ile düzenlenmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor; 3328 Ada 5 ve 12 parsellerde konumlu ve hisselerinin tamamı 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, projenin tamamlanması ve mevcut inşaat durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

21.12.2017 tarihinde **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından mahallinde 21.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 28.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 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

2-2 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 Ada, 5 ve 12 parsellerde "Arsa" vasfı ile kayıtlı ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve tarafımıza bilgileri ibraz edilen projenin tamamlanması ve mevcut inşaat seviyesindeki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerhli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerleme raporudur.

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

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazların Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri





Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 Parsellerde konumlu "Arsa" vasfında taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından İçerenköy Efor AVM önünden, Kayışdağı Caddesi Yan yolunda kuzey istikametinde ilerlenirken 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 sağda konumlu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım problemi olmayıp, ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye ilçesi 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 erişimi O-4 Çamlıca-Anadolu Kavşağı Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmazların İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) tamamlandıktan sonra O-4 Karayolu'na direk katılımının sağlanacağı öğrenilmiştir. Taşınmazların önemli merkezlere mesafesi sonraki sayfadır;

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

3-2 Taşınmazlarının Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 3324 ADA, 5 ve 12 PARSELLER					
İLİ	: İSTANBUL				
İLÇESİ	: ÜMRANİYE				
MAHALLESİ	: KÜÇÜKBAKKALKÖY				
KÖYÜ	: -				
SOKAĞI	: -				
MEVKİİ	: -				
CİLT	: 1				
SAYFA	: 49 ve 56				
SINIRI	: -				
PAFTA NO	: F22D23D4D				
ADA NO	: 3328				
PARSEL NO	: 5 ve 12				
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.774,05 m ² - 7.225,80 m ²				
NİTELİĞİ	: ARSA				
TARİH	: 25.12.2012				
YEVMIYE NO	: 34454				
MALİK ve HİSSE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)				
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA	X	TARLA			



3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

13.12.2017 tarih, saat 10:55 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Değerleme konusu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 ve 12 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde hali hazırda inşaat devam etmektedir.

- Tapu Senedi
- Yapı Ruhsatı
- Onaylı Mimari Proje

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 m² iken 25.12.2012 tarihinde gerçekleşen ifraz işlemi sonrasında;

- 3328 ada 5 parsel, 8.774,05 m²,
- 3328 ada 12 parsel ise 7.225,80 m²

yüzölçümlü ve arsa olarak tescil edilmiştir.

Ekspertize konu 5 numaralı Parsel için düzenlenmiş;

- 22.06.2015 tarih, 15/10852 sayılı Yapı Ruhsatı (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 42 kat olmak üzere toplam 52 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 57 ofis ve işyeri (55.534,7 m²) ve ortak alanlar(93.398,3 m²) olmak üzere toplam 148.933 m² alan için düzenlenmiştir.) ile;
- 07.06.2017 tarih, 17/8672 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 42 kat olmak üzere toplam 52 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 57 ofis ve işyeri (55.534,7 m²) ve ortak alanlar (93.398,3 m²) olmak üzere toplam 148.933 m² alan için düzenlenmiştir),
mevcuttur.

Keza, ekspertize konu 12 numaralı Parsel için düzenlenmiş;

- 22.06.2015 tarih ve 15/10851 sayılı Yapı Ruhsatı (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 26 kat olmak üzere toplam 36 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 45 ofis ve işyeri (37.607,7 m²) ve ortak alanlar (74.996,27 m²) olmak üzere toplam 112.603,97 m² alan için düzenlenmiştir.) ile,
- 07.06.2017 tarih, 17/8674 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 26 kat olmak üzere toplam 36 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 45 ofis ve işyeri (37.607,7 m²) ve ortak alanlar (74.996,27 m²) olmak üzere toplam 112.603,97 m² alan için düzenlenmiştir.),
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 ve 31.10.2017 tarih, 2940157 sayılı yazıya göre, "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "H=Serbest, KAKS =2,85 yapılaşma şartlarına sahip 'T3 Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, anılan plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. (İfraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.)
- Keza, Ümraniye – Göztepe – Ataşehir Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22.04.2016 tarihinde onaylanmıştır. 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kalan kısımları da onay aşamasında olup, sözkonusu parsel onay aşamasındaki plandan etkilenmekte olduğundan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü onay alınmadan uygulama yapılamaz.
- Uygulamanın dayanağı 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları rapor ekinde verilmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesi Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada 5 parsel için 28.06.2015 ve 12 parsel için 22.06.2015 onay tarihli mimari projeler incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

Ekspertize konu 5 numaralı Parsel için düzenlenmiş;

- 22.06.2015 tarih, 15/10852 sayılı Yapı Ruhsatı (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 42 kat olmak üzere toplam 52 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 57 ofis ve işyeri (55.534,7 m²) ve ortak alanlar(93.398,3 m²) olmak üzere toplam 148.933 m² alan için düzenlenmiştir.) ile;
- 07.06.2017 tarih, 17/8672 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 42 kat olmak üzere toplam 52 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 57 ofis ve işyeri (55.534,7 m²) ve ortak alanlar (93.398,3 m²) olmak üzere toplam 148.933 m² alan için düzenlenmiştir), mevcuttur.

Keza, ekspertize konu 12 numaralı Parsel için düzenlenmiş;

- 22.06.2015 tarih ve 15/10851 sayılı Yapı Ruhsatı (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 26 kat olmak üzere toplam 36 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 45 ofis ve işyeri (37.607,7 m²) ve ortak alanlar (74.996,27 m²) olmak üzere toplam 112.603,97 m² alan için düzenlenmiştir.) ile,
- 07.06.2017 tarih, 17/8674 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 26 kat olmak üzere toplam 36 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 45 ofis ve işyeri (37.607,7 m²) ve ortak alanlar (74.996,27 m²) olmak üzere toplam 112.603,97 m² 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

BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup, bunlardan 25 tanesi Avrupa Yakası'nda, 14 tanesi ise Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Şehir tarihsel süreçte incelendiğinde, doğal sınırlar (Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç) ile surlar arasında kurulmuş olup, batı yönünde 4 defa genişletilmiştir.

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'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindedir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından –belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



¹ İstanbul ili hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından alınarak derlenmiştir.

Coğrafik ve Topoğrafik Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, 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 anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir.

İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenmektedir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur.

Kentleşme

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlanmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkların yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.

Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 39 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 960 mahalle bulunmaktadır.

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu 557.166 (%3,83), Ordu 510.976 (%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat 473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Arnavutköy	247.507	Güngören	298.509
Atasehir	422.513	Kadıköy	452.302
Avcılar	430.770	Kağıthane	439.685
Bağcılar	751.510	Kartal	459.298
Bahçelievler	598.097	Küçükçekmece	766.609
Bakırköy	222.437	Maltepe	490.151
Başakşehir	369.810	Pendik	691.681
Bayrampaşa	273.148	Sancaktepe	377.047
Beşiktaş	189.356	Sarıyer	342.753
Beykoz	250.410	Şile	34.241
Beylikdüzü	297.420	Silivri	170.523
Beyoğlu	238.762	Şişli	272.803
Büyükkçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Catalca	68.935	Sultangazi	525.090
Cekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Uskudar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	İSTANBUL	14.804.116

Ekonomik Yapı

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de

yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı 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. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

2017 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı turistlerin toplamdaki yüzdeleri incelendiğinde; Almanlar:%9.2, İranlılar:%8.0, Suudi Arabistanlılar:%5.9, Iraklılar:%5.2, Ruslar:%4.4, İngilizler:%3.5, Fransızlar:%3.4, Amerikalılar:%2.9, Ukraynalılar:%2.8, Kuveytliler:%2.5, Hollandalılar:%2.3, Azerbeycanlılar:%2.0 olduğu görülmektedir.²

	TÜRKİYE		İSTANBUL		2016'ya Göre Değişim Oranı (Aylık)	2016'ya Göre Değişim Oranı (Kümülatif)
	2016	2017	2016	2017		
OCAK	1.170.333	1.055.474	692.172	559.372	-19,2	-19,2
ŞUBAT	1.240.633	1.159.833	674.465	590.175	-12,5	-15,9
MART	1.652.511	1.587.007	783.164	742.479	-5,2	-12,0
NİSAN	1.753.045	2.070.322	715.161	835.614	16,8	-4,8
MAYIS	2.485.411	2.889.873	869.446	830.019	-4,5	-4,7
HAZİRAN	2.438.493	3.489.940	707.050	827.494	17,0	-1,3
TEMMUZ	3.468.202	5.075.961	924.686	1.319.549	42,7	6,3
AĞUSTOS	3.183.003	4.658.463	908.663	1.247.384	37,3	10,8
EYLÜL	2.855.397	7	800.675	1.045.896	30,6	13,0
	20.246.808		7.075.482	7.997.982		

² İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2017 yılı ocak-eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıla oranla %13 oranında artırmıştır. 2016 yılı başından itibaren düşüş gözlenen İstanbul'a gelen yabancı sayılarında son üç ay gelen yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı yaklaşık %31 artmıştır.³



Yukarıdaki grafikte görüldüğü üzere 2017 İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi değerleri 2016 yılındaki değerleri aşmış olup, 2015 yılı değerlerine yaklaşmıştır.

İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgesi" 540 konaklama tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgesi" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Günübürlük Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir. Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme - İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; inşaatı devam eden havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otagarı, Avrupa

³ İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

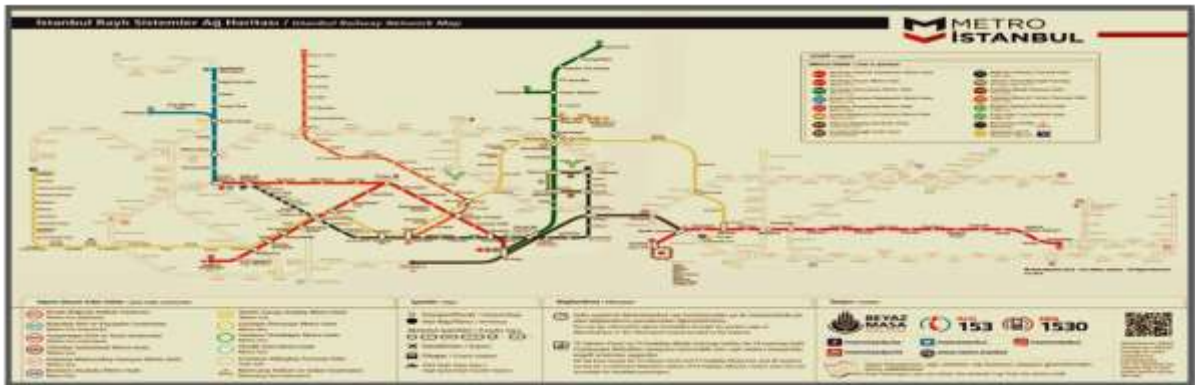
Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarı da mevcuttur.



Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi bulunmamaktadır.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehir içi ulaşım da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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 T.C. 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. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.

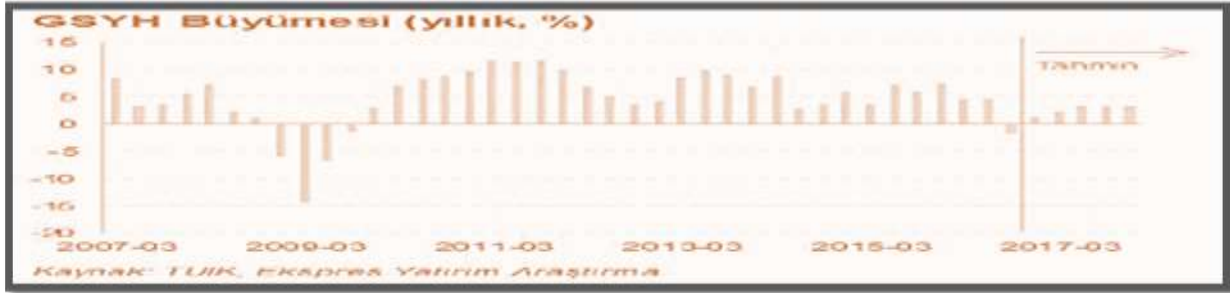


TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine

piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadan geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

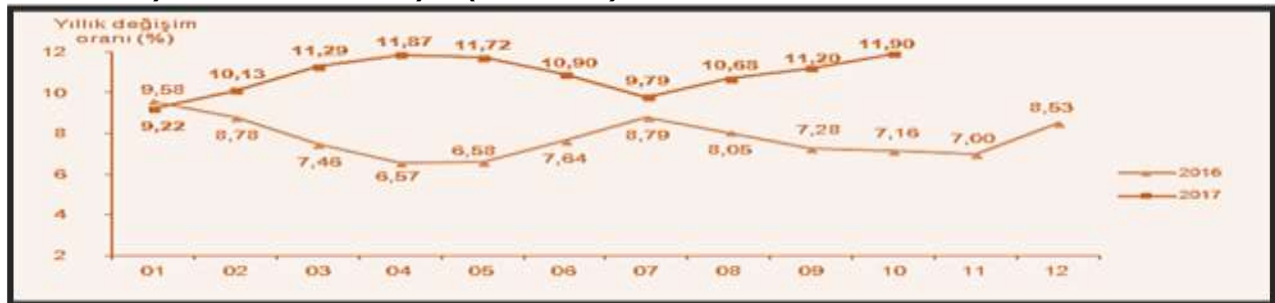
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmediği enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



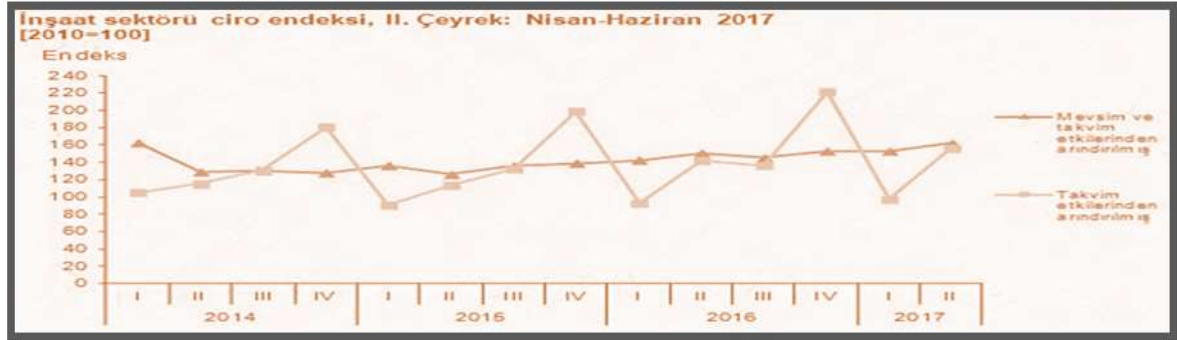
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

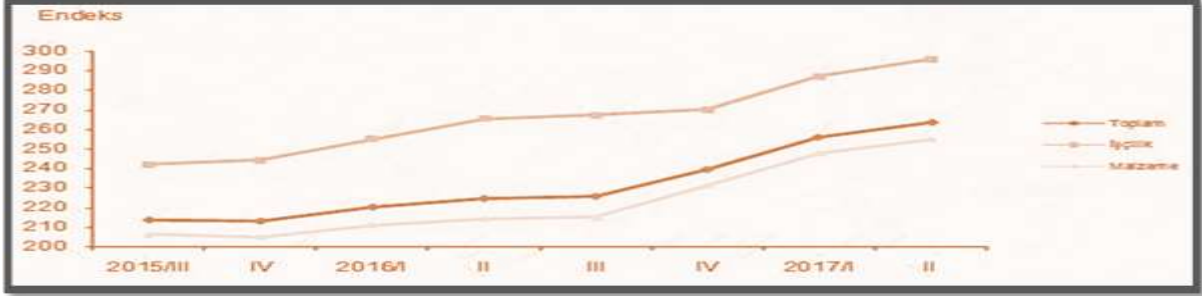
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME'de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



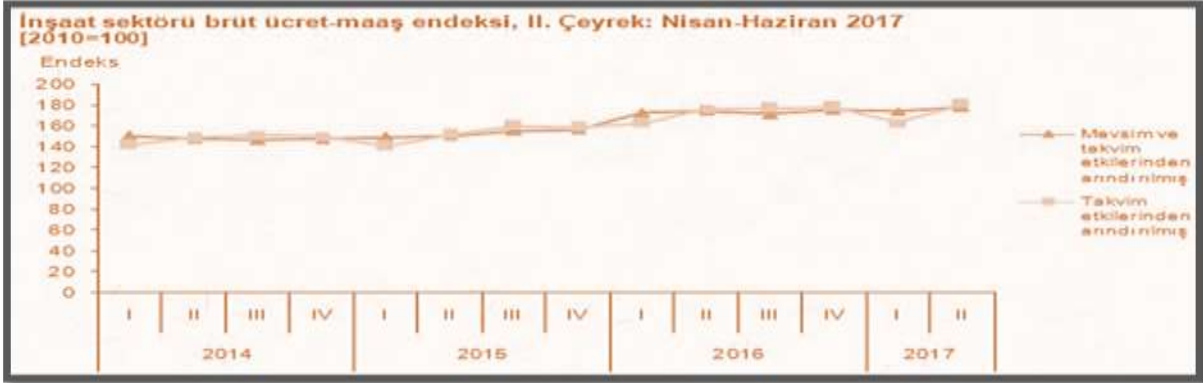
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	67,5	-10,2	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	-10,8	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	2,3	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

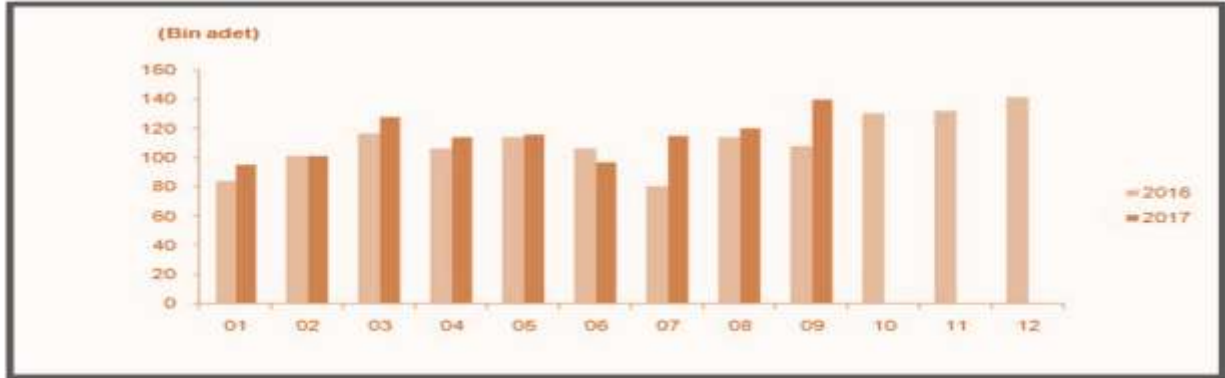
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı 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 Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı 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 artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlmasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,



Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde 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 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,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

4-3 İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

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

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve İstanbul 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 hazırlanmıştır. Hazırlatılan çalışmalar, 10.07.2012 tarihinde Bakanlıkta gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısı ile tüm paydaşlara dağıtılmış olup proje hazırlama süreci de bu tarih itibariyle başlamıştır.

Tüm yapı blokları, yapı adalarını çevreleyecek konumda yerleştirilmiş, bu nedenle adanın ortasında geniş bir açık alan elde edilmiştir. Bu açık alan hem yeşil alan hem de kamusal ortak alanlar olarak değerlendirilmekte ve yapı bloklarının birbirleriyle bir kent duvarı oluşturmasına izin vermektedir. Bu kent duvarı sayesinde yollar ve sokaklar daha net tanımlanmakta, tekinsiz ve güvensiz açık alan hissini kullanıcılarına vermemektedir. Hem ada ortasındaki ortak yeşil alanlar hem de sokaklar yapı blokları ile çevrelediği 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 verisine 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.

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 parsellerde kayıtlı arsalardır. Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul Uluslararası Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinden hafriyat alınmış ve temel radyeleri atılı vaziyettedir. Taşınmazlar topoğrafik olarak düz, geometrik olarak ise dörtgene yakın bir formdadırlar. Taşınmazların içerisinde bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nde toplam brüt parsel alanı 303,000 m² olup, master plana göre 4 bölgeden oluşmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütülen projede toplam alanda 8 milyon m³ hafriyatın tamamlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde, konut amaçlı yapılaşma ve ticari yapılaşma bulunmakta olup, bölgede yapılaşma orta yoğunluktadır. Bölgede konumlu arsalarda genellikle konut projeleri yer almaktadır.

Söz konusu 5 parselin üzerinde konumlu;

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 10 inşaat seviyesindedir.

Söz konusu 12 parselin üzerinde konumlu;

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

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 10 inşaat seviyesindedir.

4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

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 m², baza inşaat alanı 23.781 m² ve zemin altı otopark inşaat alanı ise 67.528 m²'dir.

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

4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

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

4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- ✓ Yapıların üst gelir kesimine hitap eden gelişmekte olan bir bölgede olması,
- ✓ Parsellerin bulunduğu bölgede nitelikli bir proje sahası olması,
- ✓ Projelerin önemli bir kısmının başlamış, bir kısmının da ruhsat alma aşamasında olması,
- ✓ Ana ulaşım akslarına cepheli ve yakın olması,
- ✓ Arsaların ticaret imarlı olması,
- ✓ Hafriyatın tamamlanmış ve 06.03.2017 ve 13.03.2017 tarihlerinde KAP'a yapılan açıklamalara göre inşaat ihale sürecinin tamamlanarak rapor tarihi itibarıyla inşaatın başlamış olması,

Not : VKGYO Kap Açıklaması :

Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış olup, söz konusu işin 711.000.000,-TL + KDV bedelle REC ULUSLARARASI İNŞAAT YATIRIM SAN VE TİC A.Ş.'ye yaptırılmasına karar verilmiştir.

Olumsuz etkenler:

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

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

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

4-8-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

4-8-2 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.

4-8-3 Maliyet Yöntemi

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

4-8-4 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.

4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülk rapor tarihi itibarıyla inşaat aşamasında olduğundan nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmayıp, bu nedenle anılan yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu parseller üzerinde yer alan 2 adet bina yasal ve mevcut değerinde ifade edilmiştir.

A ve B bloğun inşaat maliyeti VKGYOAS'nin KAP'a yaptığı açıklama çerçevesinde "Anahtar Teslim Götürü Bedel" olarak 711.000.000,- TL olarak kabul edilmiş ve **halihazırda ortalama %10 genel inşa seviyesinde olan yapılara ait maliyet analizi** 711.000.000,- TL * 0,10 = 71.100.000,- TL olarak hesaplanmıştır. **Arsa + maliyet bedeli rapor tarihi itibariyle aşağıda da detaylandırıldığı üzere inşaat tamamlanma oranına göre 2 parsel için toplam 484.326.914,- TL'dir.** Hesaplamalar aşağıdaki gibidir;

%10 İnşaat Tamamlanma Seviyesine Göre Maliyet Değeri :

5 parsel değeri : $8.774,05 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	223.738.275,- TL
12 parsel değeri : $7.225,80 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	184.257.900,- TL
Proje Bedeli : $(148.933 \text{ m}^2 + 112.603,97 \text{ m}^2) * 20,- \text{ TL/m}^2 =$	5.230.739,- TL
İnşaat Bedeli : $711.000.000,- \text{ TL} * 10\% =$	71.100.000,- TL
Toplam Rapor Tarihi Maliyet Değeri :	484.326.914,-TL

Projenin Bitmiş Haldeki Maliyet Değeri :

5 parsel değeri : $8.774,05 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	223.738.275,- TL
12 parsel değeri : $7.225,80 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	184.257.900,- TL
Proje Bedeli : $(148.933 \text{ m}^2 + 112.603,97 \text{ m}^2) * 20,- \text{ TL/m}^2 =$	5.230.739,- TL
Toplam İnşaat Bedeli :	711.000.000,- TL
Toplam Rapor Tarihi Maliyet Değeri :	1.124.226.914,- TL

Maliyet oluşumları analiz yöntemine göre inşaatı devam etmekte olan taşınmazlara takdir edilen arsa + inşaat Yasal ve Mevcut Durum Değeri (KDV hariç) ve arsa bazında aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

5 Parsel İçin Rapor Tarihi Maliyet Değeri :

267.243.935,-TL

5 parsel değeri : $8.774,05 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	223.738.275,- TL
Proje Bedeli : $148.933 \text{ m}^2 * 20,- \text{ TL/m}^2 =$	2.978.660,- TL
İnşaat Bedeli : $711.000.000,- \text{ TL} * 10\% * 57\%$ ($148.933/261.536,97=57\%$)	40.527.000,- TL

12 Parsel İçin Rapor Tarihi Maliyet Değeri :

217.082.979,-TL

12 parsel değeri : $7.225,80 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	184.257.900,- TL
Proje Bedeli : $112.603,97 \text{ m}^2 * 20,- \text{ TL/m}^2 =$	2.252.079,- TL
İnşaat Bedeli : $711.000.000,- \text{ TL} * 10\% * 43\%$ ($112.603,97/261.536,97=43\%$)	30.573.000,- TL

olarak hesaplanmıştır.

4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin üzerinde bulunduğu bölgede ve taşınmazların yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkullere emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

SATILIK ARSA EMSALLERİ:

EMSAL 1: ÖZKAN ŞENGÜN : 0 (532) 656 62 94

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 848m² yüzölçümüne sahip, "Konut+Ticaret alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 15.120.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibariyle konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	848 m ²	17.830,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	848 m ²	24.070,-TL/m ²

EMSAL 2: MURAT OKUMUŞ: 0 (530) 568 13 94

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 545m² yüzölçümüne sahip, "Konut+Ticaret alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 7.100.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibariyle konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %80 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	545 m ²	13.027,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	545 m ²	23.448,-TL/m ²

EMSAL 3: ENVER YALMAN: 0 (532) 273 12 80

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 200m² yüzölçümüne sahip, "Konut+Ticaret alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 3.370.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibariyle konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %45 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	200 m ²	16.850,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	24.432,-TL/m ²

EMSAL 4: OSMAN KÖŞKER: 0 (532) 281 14 44

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 150m² yüzölçümüne sahip, "Konut+Ticaret alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 1.950.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibariyle konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %80 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	150 m ²	13.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	23.400,-TL/m ²

SATILIK OFİS/İŞYERİ EMSALLERİ:

EMSAL 1: ESRA TEOMAN: 0 (505) 081 83 60

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 57 m² ofis 1.470.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	57 m ²	25.790,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 2: LÜTFİ BİRSES: 0 (532) 233 88 39**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 69 m² işyeri 1.699.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	69 m ²	24.623,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 3: TANER GÜMÜŞ: 0 (535) 383 44 44

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 40 m² ofis 590.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	40 m ²	14.750,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 4: SEDAT TASDELEN: 0 (530) 244 21 41

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 56 m² ofis 915.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	56 m ²	16.339,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki ancak, çok küçük alanlı satışa sunulmuş arsa emsalleri elde edilmiştir. Bölge master plan çerçevesinde finans merkezinde yer almak isteyen yatırımcı kuruluşlara öncelikli olarak satıldığı için benzer özelliklerde arsa emsali bulmak olanaksızdır. Yine bu nedenle, yatırımcı finans kuruluşlarının arsalarının imar özellikleri de bölgedeki arsalarından çok farklıdır. Belirtilen nedenlerle, bulunan arsa emsallerine konum, alan ve yapılaşma şartları da dikkate alınarak yüksek oranda pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi**

Değerlemeye konu olan İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 8.774,05 m² yüzölçümlü 5 ve 3328 ada, 7.225,80m² yüzölçümlü 12 numaralı parsellerde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazlar olup, arsalar üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yukarıda detayları verilen inşai faaliyet devam etmektedir. Taşınmazlara ait onaylı mimari proje ve yeni ve tadilat inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parsellerin konum, çevre özellikleri, yüzölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre toplam Arsa değeri **~407.996.000,-TL**

(DÖRTYÜZYEDİMİLYONDOKUZYÜZDOKSANALTIBİNTÜRKLİRASI) olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
3328 ADA 5 PARSEL DEĞERİ	223.738.275,-TL
3328 ADA 12 PARSEL DEĞERİ	184.257.900,-TL
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25.500,-TL/m²
ARSA TOPLAM DEĞERİ	407.996.175,-TL ≅ 407.996.000,- TL.

5-2 Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel üzerinde geliştirilen proje için yapı ruhsatları alınmıştır. 4.10 bölümünde açıklandığı üzere VKGYO'nin KAP'a yaptığı açıklama paralelinde inşaat maliyeti Anahtar Teslimi Götürü Usulde 711.000.000,-TL. bedelle ihale edilmiş olup, parseller üzerinde inşaat başlamış ve devam etmektedir. Bu çerçevede proje inşa maliyeti arsa dâhil toplam **1.124.226.914,-TL.** olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplamada inşaat maliyetine yıllar itibariyle eskalasyon hesaplanmamış olup, KAP açıklama tarihindeki ihale rakamı baz alınmıştır. Detay aşağıdadır;

Bitmiş Haldeki Maliyet Değeri :

5 parsel değeri : $8.774,05 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	223.738.275,-TL
12 parsel değeri : $7.225,80 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	184.257.900,-TL
Proje Bedeli : $(148.933 \text{ m}^2 + 112.603,97 \text{ m}^2) * 20,- \text{ TL/m}^2 =$	5.230.739,-TL
Toplam İnşaat Bedeli :	711.000.000,-TL

Toplam Rapor Tarihi Maliyet Değeri :

1.124.226.914,-TL

5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı Finans merkezi içerisinde, aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş daha fazla arsa emsalleri elde edilememiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Arsa birim satış değeri **25.500,-TL /m²** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ DEĞERİ:

3328 Ada 5 Parsel: $8.774,05 \text{ m}^2 * 25.500 \text{ TL/m}^2 = 223.738.275,-\text{TL}$

3328 Ada 12 Parsel: $7.225,80 \text{ m}^2 * 25.500 \text{ TL/m}^2 = 184.257.900,-\text{TL}$

TOPLAM = 407.996.175,- TL \cong 407.996.000,-TL

5-4 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım"dır." (UDS Madde 6.3).

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanım"dır (UDS Madde 6.4).

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- * Fiziksel olarak mümkün olma,
- * Yasal olarak izin verilebilir olma,
- * Finansal olarak yapılabilir olma,
- * Azami düzeyde verimli olma,



Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, öncelikle projenin bulunduğu bölgenin "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İstanbul International Finance Center)" olarak adlandırılması, bölgeye gelmesi planlanan finans kuruluşlarının gerek imar emsali, gerekse altyapı yatırımları açısından desteklenmesi, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**T3 Ticaret Alanı**" fonksiyonlu olarak belirlenmiş olması ve plan fonksiyonu doğrultusunda geliştirilen proje göz önünde bulundurularak taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamış, "**FİNANSAL TİCARET KOMPLEKSİ**" olarak kullanılması uygun görülmüştür.

5-5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değer tespiti arsa ve arsa üzerine inşa edilecek olan binaların maliyeti ile toplam **102 ünitenin** satışı sonrası elde edilecek değere göre proje değeri tespiti için yapılmış olup, henüz kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

5-6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için (1/1) şeklindedir.

5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Arsa değer tespitinde emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumunun netleşmiş olmasından dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar daha olumlu olarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu yöntem sonucu ulaşılan değerlere göre olumlu olumsuz özelliklerde belirtilen hususlar da dikkate alınarak nihai arsa değeri rapor tarihi itibarıyla **407.996.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- 5 Parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 22.06.2015 tarih ve 15/10852 sayılı Yapı Ruhsatı ve 07.06.2017 tarih, 17/8672 ruhsat numaralı Yapı Ruhsatı incelenmiştir. (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 42 kat olmak üzere toplam 52 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 57 ofis ve işyeri (55.534,7 m²) ve ortak alanlar(93.398,3 m²) olmak üzere toplam 148.933 m² alan için düzenlenmiştir.),

ve

- 12 Parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş, 22.06.2015 tarih ve 15/10851 sayılı Yapı Ruhsatı ve 07.06.2017 tarih, 17/8674 ruhsat numaralı Yapı Ruhsatı incelenmiştir. (Yol kotu altında 10 kat, yol kotu üstünde 26 kat olmak üzere toplam 36 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 45 ofis ve işyeri (37.607,7 m²) ve ortak alanlar (74.996,27 m²) olmak üzere toplam 112.603,97 m² alan için düzenlenmiştir.)

mevcuttur.

- Keza, anılan ruhsatlar ile ilgili yukarıda detay bilgileri verilen mimari projeler de mevcuttur.

5-10 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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"PROJE"** olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır. Anılan tarihlerde projenin inşasına başlanmadığı için raporda sadece arsa değeri belirtilmiştir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-VAKIFGYO-168-9	25.12.2015	355.709.000,-TL
2016-VAKIFGYO-9	27.12.2016	363.880.000,-TL

5-12 Nihai Değerleme

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 parsel üzerinde geliştirilen ve onaylanan 102 adet ünite ihtiva eden projenin tamamlanması durumundaki değerlerine ve arsa değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki arsa satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak **Arsa Pazar Değeri** KDV Hariç;

407.996.000,-TL (DÖRTYÜZYEDİMİLYONDOKUZYÜZDOKSANALTİBİNTÜRKLİRASI) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
3328 ADA, 5 PARSEL	223.738.275,-	264.011.164,-
3328 ADA, 12 PARSEL	184.257.900,-	217.424.322,-
5+12 PARSEL TOPLAM	~407.996.000	481.435.280,-

RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PROJENİN ARSA + İNŞAAT DEĞERİ KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	
3328 ADA 5 PARSEL (A BLOK)	267.243.935,-TL.
3328 ADA 12 PARSEL (B BLOK)	217.082.979,-TL.
NATAMAM PROJE TOPLAM DEĞERİ	~ 484.326.000,-TL

Rapor tarihi itibariyle projenin tamamlanması durumunda Maliyet değeri 4-10'da belirtildiği üzere KDV Hariç; ~1.124.227.000,-TL (BİRMİLYARYÜZYİRMİDÖRTMİLYONİKİYÜZYİRMİYEDİBİNTÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,8104 TL, 1 EURO: 4,5478 TL, Satış; 1 USD: 3,8173 TL 1 EURO: 4,5560 TL

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-VAKIFGYO-013** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 21.12.2017)

Saygılarımızla,

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)
		 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi: Sımsık Sok. 7-8 No: 325-010 - Şişli - KADIKÖY Tel: (312) 218 10 01 - Fax: (312) 218 30 02 16031 250 70 15 Merkezi ve Yatırımcılar www.artibir.com.tr - T.C. Sic. No: 46557

BÖLÜM 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafı



6-2 Fotoğraflar











6-3 Belgeler

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2013/10022]-23892-2940157

Konu : İmar Durumu

G. 31231

31.10.2017

Sayın; AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5 Ataşehir /İST.)

İlgi: 25/10/2017 tarih ve 23892 sayılı yazı;

Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 19.06.2012 t.tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H= Serbest, KAKS=2.85 yapılanma şartlarına sahip T3 İlemtli Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 19.06.2012 t.tarihli plana ait Plan notları yazımız ekinde olup, bu plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

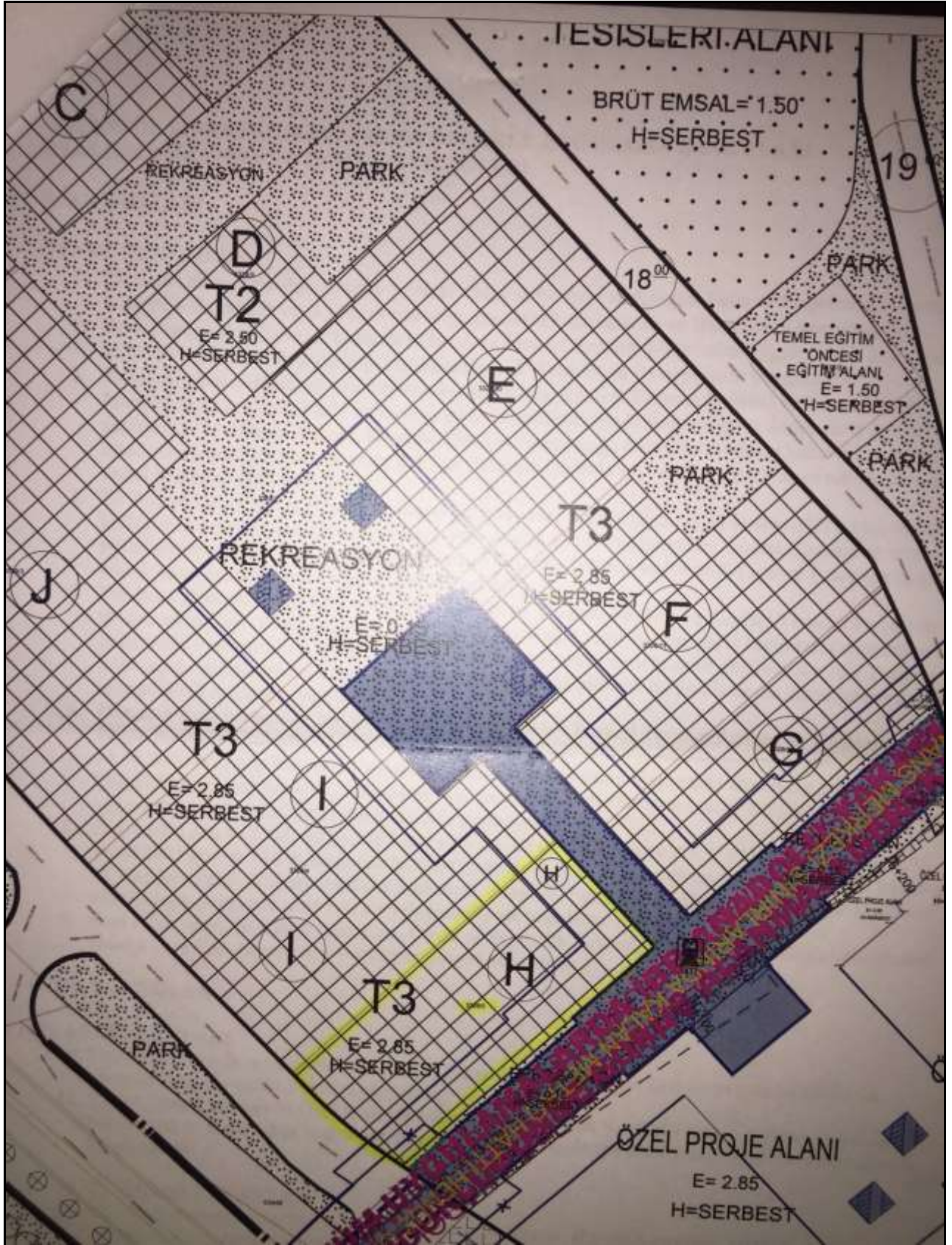
Bununla birlikte "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22.04.2016 tarihinde onaylanmıştır.19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımları da onay aşamasında olup söz konusu parsel onay aşamasındaki güzergahtan etkilenmekte olduğundan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Bilgilerinize arz ederim.

Adnan Zeki BOSTANCI
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler:

- 1) Plan Pafta Örneği(Çizim ölçeği:1/2000)
- 2) Plan Notları (3 sayfa)



**<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 ayrıık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 12.5. İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 12.6. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar, bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
- 12.7. Her ebatta tesisat şartları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
- 12.8. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 12.9. T1 Ticaret Alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

13. T2 TİCARET ALANLARI

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

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

14. T3 TİCARET ALANLARI

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

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

ÖZEL PROJE ALANI

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

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.

YAPI RUHSATI

143456465

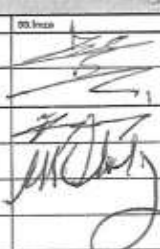


1. Ruhsat Vizen Kurum: UMRANIYE BELEDİYESİ		4. Ruhsat verildi tarihi		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat no	
2. Ruhsat verildi yapının adresi		1. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		10. Rotasyon <input type="checkbox"/>		22.06.2015		15/10852			
E. İSTANBUL		İlk: UMRANIYE		<input type="checkbox"/>		11. Güçlendirme <input type="checkbox"/>		14. İmar durumu tarihi		16. Zemin etabı onay tarihi	
B. Belediye: UMRANIYE BELEDİYESİ		Kıy: _____		<input type="checkbox"/>		12. Kaldırım değişikliği <input type="checkbox"/>		15. İmar durumu no		2016/990	
M. Mahalle: SİTİ		M. Mahalle tahkim kodu: 33		<input type="checkbox"/>		13. Fesatçilik <input type="checkbox"/>		17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kalınlama oranı	
M. Meydan, bulvar, yalı, çeşme, çeşme, köprü adı: FİNANIS CAD.		M. Blok No: _____		<input type="checkbox"/>		14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>		18. Parselin kalınlama oranı		19. Parselin alan (m ²)	
C. Cadde/balkon balkon bina no: 52		D. İş yapma no: 40		<input type="checkbox"/>		15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>		20. Tapu tesisi belgesi verim kurumu		21. Tapu tesisi belgesi tarihi	
S. Sıra adı: _____		M. Mülkiyet adı: _____		<input type="checkbox"/>		16. İlim değişikliği <input type="checkbox"/>		UMRANIYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		25.02.2015	
3. Parça No: F2003D4D		4. Ada No: 3306		5. Parsel No: 5		7. Değişiklik <input type="checkbox"/>		17. İstisna durumu		22. Tapu tesisi belgesi no	
6. Blok No: _____		7. Bağımsız bölüm no: _____		<input type="checkbox"/>		8. Değişiklik <input type="checkbox"/>		18. Değişiklik durumu		23. Tapu tesisi belgesi no	
8. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsatın onay tarihi		12. Ruhsatın onay tarihi		13. Ruhsatın onay tarihi		14. Ruhsatın onay tarihi	

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		42. Adı soyadı, unvanı ABDULLAH MUHAMMED YILDIZ, (İNG. MÜH. 42138)	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		30. Oda adı no		43. TC kimlik no 35102127346	
29. Vergi kimlik no		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		44. Oda ekl no 10130	
30. Adres GENİŞLİ MAH. BAYRAKTAR BUL. NO: 62 İÇ KAPANI: 1 UMRANIYE / İSTANBUL		31. İmar		45. Sigorta poliçesi no	
33. Sigorta poliçesi no		37. Sözleşme tarihi		38. Sözleşme no	
36. Sektör adı		39. Sözleşme tarihi		38. Yapı müteahhidin yetki belge no	
40. Sektör adresi		41. İmar		46. Sözleşme tarihi	
43. Adres KARTEPE MAH. ŞARAK SK. NO: 15 İÇ KAPANI NO: 4 KÜÇÜKÇİMECE / İSTANBUL		44. İmar		47. Sözleşme no 14621	

Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler			Yapı ile ilgili Özellikler		
50. Kullanma amacına göre yapının başlangıç bitirimi ile ortak alanlar	51. Başlangıç bitirme sayısı	52. Yüzölçümü (m ²)	53. Beton yapı sayısı	54. Yapıdaki bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıdaki koruma bina sayısı
1220 - Ofis ve İşyeri	69	55534,7	1	57	18933
3 - Otak Alan (Ortak Alan)	93398,3		58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam koruma bina sayısı
			1	57	0001
			61. Yapının yol katı ah kat sayısı	62. Yapının yol katı diğer kat sayısı	63. Yapının toplam kat sayısı
			10	42	52
			64. Yapının yol katı diğer kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İmar kat sayısı
			34,1	197,2	221,3
			67. Yapının yol katı diğer kat sayısı	68. Yapının yol katı diğer kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı
			1	197,2	221,3
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	57	148933	71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1. sınıf maliyeti (TL)
			Y	A	1230
			74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının inşaat değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)
			183187500	800000	104607390
			77. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)	78. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)	79. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)
			183187500		183187500

79. Isıtma Sistemi		84. Tavanlar		85. Ornak Kaldırma Altımları		86. Yapının Taşınmaz Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma sistemi	<input type="checkbox"/> 2. Bina içi ısıtma sistemi	<input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi	<input type="checkbox"/> 4. Soba	<input type="checkbox"/> 1. Ahşap	<input type="checkbox"/> 2. Beton	<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem
<input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz ısıtma sistemi	<input type="checkbox"/> 6. Kaldırma	<input type="checkbox"/> 7. Diğer		<input type="checkbox"/> 3. Beton	<input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1.2. Alüminyum	<input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi		84. Tavanlar		85. Ornak Kaldırma Altımları		86. Yapının Taşınmaz Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıtı	<input type="checkbox"/> 2. Fesatçilik	<input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6. Diğer	<input type="checkbox"/> 1.3. Çelik	<input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem
<input type="checkbox"/> 7. Güneş	<input type="checkbox"/> 7. Termal	<input type="checkbox"/> 8. Rüzgar	<input type="checkbox"/> 9. Diğer	<input type="checkbox"/> 10. Diğer	<input type="checkbox"/> 11. Diğer	<input type="checkbox"/> 2. Yalıtım (Paz)	<input type="checkbox"/> 3. Perde
<input type="checkbox"/> 12. Diğer						<input type="checkbox"/> 4. Yarı perdeli	<input type="checkbox"/> 5. Kaldırma
80. Sıkıştırılmış Su Temin Sistemi		81. Sıkıştırılmış Su Yalıtım Cinsi		84. Tavanlar		85. Ornak Kaldırma Altımları	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon	<input type="checkbox"/> 2. Şebeke	<input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz	<input type="checkbox"/> 2. LPG	<input type="checkbox"/> 3. Fesatçilik	<input type="checkbox"/> 4. Elektrik	<input type="checkbox"/> 5. Diğer	<input type="checkbox"/> 6. Diğer
<input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü	<input type="checkbox"/> 4. Kaldırma	<input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıtı	<input type="checkbox"/> 6. Termal	<input type="checkbox"/> 7. Diğer	<input type="checkbox"/> 8. Diğer	<input type="checkbox"/> 9. Diğer	<input type="checkbox"/> 10. Diğer
<input type="checkbox"/> 11. Diğer							
82. İçme Suyu		83. Alak suyu		84. Tavanlar		85. Ornak Kaldırma Altımları	
<input type="checkbox"/> 1. Şebeke suyu	<input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu	<input type="checkbox"/> 1. Kaldırma suyu	<input type="checkbox"/> 2. Fesatçilik	<input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6. Diğer
<input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu	<input type="checkbox"/> 4. Diğer suyu	<input type="checkbox"/> 5. Diğer suyu	<input type="checkbox"/> 6. Diğer suyu	<input type="checkbox"/> 7. Diğer suyu	<input type="checkbox"/> 8. Diğer suyu	<input type="checkbox"/> 9. Diğer suyu	<input type="checkbox"/> 10. Diğer suyu

89. Oda No		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda adı no		93. Adres		94. İmar	
10.09.2015		İHSAN MURAT TABANLIOĞLU		10607171999		23902		ÇATMA MESGİT MAH. TEPEBAŞI CAD. BALE HA-OTEL BLOK NO: 82 BEYOĞLU / İSTANBUL			
10.09.2015		İRFAN BALIĞOĞLU		33380425625		0916		LEVENT MAH. EBULJULA NARİN CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL			
10.09.2015		HÜSEYİN GÜLSÖY		81072318864		10127		ÇURUBÜZET MAH. ACIKAN KAHVEÇİ CAD. NO: 112 KARTAL / İSTANBUL			
10.09.2015		GURBAN GÖRGÜN		10476262358		29495		FLAFA MAH. MEHMETÇİK CAD. TOPÇEVİR A BLOK NO: 10 İÇ KAPANI NO: 8 ŞİŞLİ / İSTANBUL			
10.09.2015		METE ALSUNRAK		60367117292		854		SARAYI MAH. MİNE SK. MEDİCE İŞHAN SİTESİ NO: 19 İÇ KAPANI NO: 5 GÖNÜDÖREN / İSTANBUL			
10.09.2015		BASRI BAKAMANOĞLU		28868812064		7104		SARAYI MAH. MİNE SK. MEDİCE İŞHAN SİTESİ NO: 19 İÇ KAPANI NO: 3 GÖNÜDÖREN / İSTANBUL			

Yapı Denetimi					
95.Adı soyadı	96.TC kimlik no	97.Öde sicil no/Denetim belge no	98.Adresi	99.İmza	
MESULÜN FENNİ	MEHMET EMİN SÜME	10010544540	11114	BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 86 İÇ KAPI NO: 3 BERKÖZDAR / İSTANBUL	
	ENGİN DEMİZ	55560602332	12391	BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 86 İÇ KAPI NO: 3 BERKÖZDAR / İSTANBUL	
	ÖZDEN ÖNGÜL	64284038056	8114	BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 86 İÇ KAPI NO: 3 BERKÖZDAR / İSTANBUL	
	MEHMET ÖLMEZ	53785433716	7292	BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 86 İÇ KAPI NO: 3 BERKÖZDAR / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
100.Kuruluşun adı İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.		101.Yüklenene adı soyadı, TC kimlik no FAHRE YILMAZ, 17485764354	102.Vergi kimlik no 4810599025	104. Adres BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 86 İÇ KAPI NO: 3 İSTANBUL	103. İmza 
100.Kuruluşun adresi İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.		101.Yüklenene adresi FAHRE YILMAZ, 17485764354	102.Vergi kimlik no 4810599025	104. Adres BULGURLU MAH. ALEMDAĞ CAD. NO: 86 İÇ KAPI NO: 3 İSTANBUL	103. İmza 
Ruhşat ile ilgili Muhtelif Gelirler			Toprak Bilgileri		
106. Gelir kalemi	107. Mükerrer Tarihi	108. Mükerrer Mik	109. Tutarı (TL)	110. Dolgu Miktarı(m ³)	111. Kayımları(m ³)
1. Yol-kanal harcı					266005
2. İme inşaat harcı	31.12.2014	485149	6197,24	112. Kütlenin kayımları(m ³)	
3. Otopark bedeli				113. Kütlenin kayımları dışındaki diğer kayımlar	
4. Ceza					
5. Diğerleri	06.05.2015	823412	1556091		
6. Toplam			1563188,24		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasahhütnâme niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki 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 verilmesi tarih inşaatın bitim-tamamı olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, karünde belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Disiplin teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih HATİCE ÖRNEK MÜHÜR 5207583430	115. Kontrol eden teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ANKAN ZEMREK MÜHÜR VE GÖZLEMLİK 4321985002	116. Önceki yapı ruhsatı kimliği, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür MAKUL ÇİĞDEM BAYRAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İZMİR ŞİRKETİ 3054378770	117. Önceki ruhsat 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. Tapu	...../...../20.....				
2. Zemin arazi kayıtları	...../...../20.....				
3. Tavan	...../...../20.....				
4. Bodrum	...../...../20.....				
5. Süzme	...../...../20.....				
6. Kat	...../...../20.....				
7. Çatı	...../...../20.....				
8. Su yalıtım	...../...../20.....				
9. İne yalıtım	...../...../20.....				
10. Kanalizasyon / Fesatçilik	...../...../20.....				
11. Mükerrer tesisat	...../...../20.....				
12. Elektrik / Enerji tesisatı	...../...../20.....				
127. Diğer Hususlar					
H:107,20 MT İRTİFAI YERDE: 10 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 41 NORMAL KATLI B.A.K. OFİS + DÖNÜŞÜM İNŞAATI İÇİN DÜZENLENİŞTİR. Yüzölçümü: 1120007 *YAPI MÜTEAHHİDİ BELİRLENDİKTEN SONRA MÜTEAHHİT BİLGİLERİNİN YAPI RUHSAT BELGESİNE TANIMLANMASI İÇİN RUHSAT YERİNE YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.					

10831

YAPI RUHSATI

111216537


1. Ruhsat Veren Kurum: ÜMRANİYE BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: İ: İSTANBUL İlçe: ÜMRANİYE Bucak: ... İlçe: ÜMRANİYE BELEDİYESİ Meydan/bahçe/caddesi/sokak/köşe adı: FİNANIS CAD. Mahalle beşerim kodu: 33 Caddelik/bahçe tarifi kodu: 80 Dış kapı no: 30 Sıra adı: ...		3. Rüşhanet veriliş tarihi: 1. Yeni yapı 2. Yeniden 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat katman 6. İnce 7. Teçhizat 8. Değişim		4. Rüşhanet veriliş tarihi: 10. Restorasyon 11. Gölgeleme 12. Kalkınma eğilimi 13. Fesheçlik 14. Mekânî tesisat 15. Elektrik tesisatı 16. İhmal edilmişliği 17. İnatat devanı 18. Başka devanı		9. Ruhsatın onay tarihi: 22.06.2015 10. Ruhsat no: 15/10831 13. İmar planı onay tarihi: 10.04.2012 14. İmar durumu tarihi: 27.01.2015 17. Parçeleme planı onay tarihi: ... 20. Tapu tesvi belgesi verim tutum: ÜMRANİYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ 23. ÇED raporu onay tarihi: ...		11. İcra ruhsat tarihi: ... 15. İmar durumu no: 2015931 18. Parçeleme alan (m ²): 7225,8 21. Tapu tesvi belgesi tarihi: 25.12.2012 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: ... 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ...		12. İcra ruhsat no: ... 16. Zemin eteği onay tarihi: ... 19. Parçeleme alan (m ²): 7225,8 22. Tapu tesvi belgesi no: 34454 24. Planlanan inşaat bitirme tarihi: ... 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ...	
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no YAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ... 29. Vergi kimlik no: ... 30. Adres: SERİFALİ MAH. BAYRAKTAR SUL. NO: 62 İÇ KAPISI: 1 ÜMRANİYE / İSTANBUL		31. İnce: ... 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no FAZLI SAĞSOZ, (MAK.MOH.-14201) 42. TC kimlik no: 22051838016 43. Oda sicil no: 14391 33. Sigorta sicil no: ... 34. Sicil giriş tarihi: ... 35. Sicil no: ... 36. Yapı ruhsatı/yazıtı yetki belgesi no: ... 40. Sicil esas adres: ... 41. İnce: ...		44. Adı soyadı, unvanı FAZLI SAĞSOZ, (MAK.MOH.-14201) 43. TC kimlik no: 22051838016 44. Oda sicil no: 14391 45. Sigorta sicil no: ... 46. Sicil giriş tarihi: 28.05.2015 47. Sicil no: 10221 48. Adres: KADI MEHMET MAH. KURT ÇELEBİ CAD. SK. APARTMAN BLOK NO: 5 İÇ KAPISI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL 49. İnce: ...	
--	--	---	--	--	--

50. Kullanılan alana göre yapılan inşaatın bitirilmesi ile ortak alanlar: 1229 - Ofis ve İyleri 3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			51. Sağlanan bölünme sayısı: 45 52. Yüzölçümü (m ²): 37007,7 74866,27			53. Yaptırımların sayısı: 1 54. Yaptırımların bitirilmesi sayısı: 45 55. Yaptırımların bitirilmesi tarihi: ... 56. Yaptırımların bitirilmesi alanı: ... 57. Yaptırımların bitirilmesi alanı: ...			58. Yaptırımların bitirilmesi alanı: ... 59. Yaptırımların bitirilmesi alanı: ... 60. Yaptırımların bitirilmesi alanı: ... 61. Yaptırımların bitirilmesi alanı: ... 62. Yaptırımların bitirilmesi alanı: ...		
63. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 10 64. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 25 65. Yaptırım toplam kat sayısı: 26 66. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 34,1 67. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 117,5 71. Yaptırım alanı: V 72. Yaptırım grubu: A 73. m ² maliyeti (TL): 1230 74. Yaptırım maliyeti (TL): 138522883,1 75. Yaptırım alanı değeri (TL): 850000 76. Arsa dahil yapılan maliyeti (TL): 120252883,1 77. Fahi düzenleme kazam maliyeti (TL): 138502883,1			68. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 4784 69. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 4784 70. İnce kat yüzölçümü (m ²): ...			63. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 10 64. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 25 65. Yaptırım toplam kat sayısı: 26 66. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 34,1 67. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 117,5 71. Yaptırım alanı: V 72. Yaptırım grubu: A 73. m ² maliyeti (TL): 1230 74. Yaptırım maliyeti (TL): 138522883,1 75. Yaptırım alanı değeri (TL): 850000 76. Arsa dahil yapılan maliyeti (TL): 120252883,1 77. Fahi düzenleme kazam maliyeti (TL): 138502883,1			68. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 4784 69. Yaptırım yüzölçümü (m ²): 4784 70. İnce kat yüzölçümü (m ²): ...		

78. İnceleme Sistemi: 1. Merkezi mekanik kalite: <input type="checkbox"/> 2. İnce ip kalite: <input type="checkbox"/> 3. Kat kalite: <input type="checkbox"/> 4. Saba: <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası: <input type="checkbox"/> 6. Hızlı: <input type="checkbox"/> 7. ...		84. Teçhizat: 1. Arıza: <input type="checkbox"/> 2. Boz istasyonu: <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 4. Elektrik: <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme: <input type="checkbox"/> 6. Plak su: <input type="checkbox"/> 7. Termiz su: <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor: <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör: <input type="checkbox"/> 10. Parantez: <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı: <input type="checkbox"/> 12. ...		85. Ortak Kullanılan Alanlar: 1. Alınır: <input type="checkbox"/> 2. Bekli kalite: <input type="checkbox"/> 3. Ağır ekipman: <input type="checkbox"/> 4. Kapalı ekipman: <input type="checkbox"/> 5. Kapalı alan: <input type="checkbox"/> 6. Hızlı: <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo: <input type="checkbox"/> 8. Sığır: <input type="checkbox"/> 9. Su deposu: <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni: <input type="checkbox"/> 11. Yalıtım havası: <input type="checkbox"/> 12. ...		86. Yaptırım Tapanı Sistemleri: 1. İnceleme (Katman): <input type="checkbox"/> 2. Yığılı (Kagıt): <input type="checkbox"/> 3. ... 1.1. Sektörüne: <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çarpımlı sistem: <input type="checkbox"/> 1.2. Ağır: <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perde sistem: <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik: <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çarpımlı+Perde sistem: <input type="checkbox"/> 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ...	
79. İnceleme Anlaşım Kurulum Yalıtım Sistemi: 1. Katı yalıtım: <input type="checkbox"/> 2. Fesatlı: <input type="checkbox"/> 3. Ağırlık pay: <input type="checkbox"/> 4. LFG: <input type="checkbox"/> 5. Elektrik: <input type="checkbox"/> 6. Güneş: <input type="checkbox"/> 7. Termal: <input type="checkbox"/> 8. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 9. ...		80. Sıcak Su Temin Sistemi: 1. Tesviye: <input type="checkbox"/> 2. Sıcak su: <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü: <input type="checkbox"/> 4. Kısımlı: <input type="checkbox"/> 5. Ağırlıklı: <input type="checkbox"/> 6. ...		81. Sıcak Su Yalıtım Sistemi: 1. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 2. LFG: <input type="checkbox"/> 3. Fesatlı: <input type="checkbox"/> 4. Elektrik: <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme: <input type="checkbox"/> 6. Plak su: <input type="checkbox"/> 7. Termiz su: <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor: <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör: <input type="checkbox"/> 10. Parantez: <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı: <input type="checkbox"/> 12. ...		87. Diğer Dolgu Maddesi Cinsleri: 1. Sıcak: <input type="checkbox"/> 2. Tuğla: <input type="checkbox"/> 3. Taş: <input type="checkbox"/> 4. Ağır: <input type="checkbox"/> 5. Kırılgan: <input type="checkbox"/> 6. ... 7. Beton blok: <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel: <input type="checkbox"/> 9. ...	

88. Onay tarihi: 10.08.2015		89. Adı soyadı: İHSAN MURAT TABANLIOĞLU		90. TC kimlik no: 0057171556		91. Oda sicil no: 33982		92. Adres: ÇATMA MESCİT MAH. TEPEBAŞI CAD. BALE HA-OTEL BLOK NO: 62 BEYOĞLU / İSTANBUL		93. İnce: ...	
10.08.2015		İRFAN BALIOĞLU		3330029628		3919		LEVİNT MAH. EBRAHİM MARDİN CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL		...	
10.08.2015		HÖSEYİN GÜLSOY		61072519804		10127		ÜMRANİYE MAH. AHNAN KURUCU CAD. NO: 112 KARTAL / İSTANBUL		...	
10.08.2015		GÖRKAN GÖRÜN		18474282356		29405		FULYA MAH. MEHMETÇEK CAD. TOPDEMİR A BLOK NO: 10 İÇ KAPISI NO: 5 ŞİŞLİ / İSTANBUL		...	
10.08.2015		METE ALSAYRAK		60367117282		654		SARAYI MAH. MİNE SK. MERKEZ İŞHANI SİTESİ NO: 19 İÇ KAPISI NO: 5 GÖNÜDREN / İSTANBUL		...	
10.08.2015		BASRİ BAKKANOĞLU		20968913354		7184		SARAYI MAH. MİNE SK. MERKEZ İŞHANI SİTESİ NO: 19 İÇ KAPISI NO: 5 GÖNÜDREN / İSTANBUL		...	

Yapı Denetimi					
93. Adı soyadı	96. TC kimlik no	97. Önce aldığı no/Denetim belge no	98. Adres	99. İmza	
Mimar	MEHMET EMİN GÜME	10016544545	11114	BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
	ERDİN DEMİR	55665002332	12991	BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
	AJY YAKUT	26021515028	52855	BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
	Muharref kontrol	YÜSUF ÖRÜLÜOĞLU	41482310126	14677		BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ		101. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no FAHRE YILMAZ, 1748994354		102. Vergi kimlik no 431958825	
		103. İzin belge no ve tarihi 2185		104. Adres BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 96 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
İSTANBUL ASYA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Bulgurlu Mah. Alemadağ Cad. No:96/3 Üsküdar / İSTANBUL Ücretlendirme Y.D. 481 058 6825 İTO Sic. No: 89279					
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelirin Miktarı	107. Müktesit Tarihi	108. Müktesit No	109. Tutarı (TL)	110. Dolgu Miktarı(m ³)	111. Kazı Miktarı(m ³)
1. Yol-kanal harcı				21805	
2. İkinci inşaat harcı	31.12.2014	485149	6197,24		
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri	06.06.2015	623412	1556091		
6. Toplam			1563188,24		
112. Kullanılmayan kazı miktarı(m ³) 113. Kullanılmayan kazı miktarı(m ³) yer					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müberrifinin, fennî mesullerin 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 tasahhütname 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 inşaat başlatılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, karunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Çizimlere tek tek eleştiriler adı soyadı, imza, TC kimlik no, innoas, tarih MUSTAFA DEMİR 0982414 00711502004		115. Kontrol edenin adı soyadı, imza, TC kimlik no, innoas, tarih ADNAN ZEKİ BOSTANCI İMAR VE ŞEHİRCİLİK BÜYÜK 43219549268		116. Onaylayanın adı soyadı, imza, TC kimlik no, innoas, tarih, mühür MALİYE EKİBİ BAŞLI BELEDİYE BAŞKANI KURUMSAL YARDIMCI 3054554137	
				117. Onay kodu 35527696	
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, innoas, tarih		119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, innoas, tarih		120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, innoas, tarih	
121. İnşaat başlama tarihi					
/ /					
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Formu Muhtelifin adı, soyadı, innoas	125. Yataklık elemanın adı soyadı, innoas	126. Kontrol edenin adı soyadı, innoas	
1. Taprak	... / ... / 20...				
2. Zemin açıklığı	... / ... / 20...				
3. Temel	... / ... / 20...				
4. Söndür	... / ... / 20...				
5. Sıkıştırma	... / ... / 20...				
6. Kat	... / ... / 20...				
7. Çatı	... / ... / 20...				
8. Su yalıtımı	... / ... / 20...				
9. Su geçirimi	... / ... / 20...				
10. Kanalizasyon / Pasajörler	... / ... / 20...				
11. Mekanik tesisat	... / ... / 20...				
12. Elektrik / Isıtma tesisatı	... / ... / 20...				
127. Diğer Hususlar					
H 117,5 MT BİTİFALLI YERDE: 19 BODURLU KAT + ZEMİN KAT + 23 NORMAL KATLI B.A.K. OFİS İNŞAATI İÇİN GÖZLEMLENMİŞTİR. YDP: 1120315 -YAPI MÜTEAHHİDİ BELİRLENDİKTEN SONRA MÜTEAHHİT BİLGİLERİNİN YAPI RUHSAT BELGESİNE TANIMLANMASI İÇİN RUHSAT YENİLEME YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ. 3 VE 12 PARSELLERİN TOPLAM HARÇ BEDELİLERİ RUHSATA YAZILMIŞTIR.					
22.01.2015 TARİH VE 30'NU LU ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ESTETİK KURULU KARARINDA KAT (LAVESİ) YAPILMASI UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUŞ SON DÜŞEME KOTLARI İLE İLGİLİ BAKANLIKTAN YENİ BİR YAZI GELMEDEN İLAVE KATLARIN İNŞAATINA BAŞLANAMAZ.					

YAPI RUHSATI 129540387

1. Bina Adı / Adres / Konumu		2. Bina Sahibi		3. Yapı Türü		4. Kat Sayısı		5. Alan		6. İnşaat Başlangıcı		7. İnşaat Bitişi	
Bina Adı: İSTANBUL / 101. Sokak / Kat: 101. Kat		Sahibi: İSTANBUL / 101. Sokak / Kat: 101. Kat		Yapı Türü: ...		Kat Sayısı: ...		Alan: ...		İnşaat Başlangıcı: 07.06.17		İnşaat Bitişi: 17/06/2017	
8. Bina Sahibi Adı		9. İnşaat Kurumu		10. İnşaat Başlangıcı		11. İnşaat Bitişi		12. Bina Sahibi Adı		13. İnşaat Kurumu		14. İnşaat Başlangıcı	
8. Bina Sahibi Adı: ...		9. İnşaat Kurumu: ...		10. İnşaat Başlangıcı: ...		11. İnşaat Bitişi: ...		12. Bina Sahibi Adı: ...		13. İnşaat Kurumu: ...		14. İnşaat Başlangıcı: ...	
15. Bina Sahibi Adı				16. İnşaat Kurumu				17. İnşaat Başlangıcı					
15. Bina Sahibi Adı: ...				16. İnşaat Kurumu: ...				17. İnşaat Başlangıcı: ...					
18. Bina Sahibi Adı				19. İnşaat Kurumu				20. İnşaat Başlangıcı					
18. Bina Sahibi Adı: ...				19. İnşaat Kurumu: ...				20. İnşaat Başlangıcı: ...					
21. Bina Sahibi Adı				22. İnşaat Kurumu				23. İnşaat Başlangıcı					
21. Bina Sahibi Adı: ...				22. İnşaat Kurumu: ...				23. İnşaat Başlangıcı: ...					

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Santiye Şefinin		
Yapı Sahibinin Adı: ...			Yapı Müteahhidinin Adı: ...			Santiye Şefinin Adı: ...		
Yapı Sahibinin Adres: ...			Yapı Müteahhidinin Adres: ...			Santiye Şefinin Adres: ...		
Yapı Sahibinin Telefon: ...			Yapı Müteahhidinin Telefon: ...			Santiye Şefinin Telefon: ...		
Yapı Sahibinin E-Posta: ...			Yapı Müteahhidinin E-Posta: ...			Santiye Şefinin E-Posta: ...		
Yapı Sahibinin Kimlik No: ...			Yapı Müteahhidinin Kimlik No: ...			Santiye Şefinin Kimlik No: ...		
Yapı Sahibinin İmza: ...			Yapı Müteahhidinin İmza: ...			Santiye Şefinin İmza: ...		

Form Düzenlenen Kurumta İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler					
1. Bina Sahibi Adı		2. Bina Sahibi Adres		3. Bina Sahibi Telefon		4. Bina Sahibi E-Posta		5. Bina Sahibi Kimlik No		6. Bina Sahibi İmza	
1. Bina Sahibi Adı: ...		2. Bina Sahibi Adres: ...		3. Bina Sahibi Telefon: ...		4. Bina Sahibi E-Posta: ...		5. Bina Sahibi Kimlik No: ...		6. Bina Sahibi İmza: ...	

Yapının Teknik Özellikleri					
1. Bina Sahibi Adı		2. Bina Sahibi Adres		3. Bina Sahibi Telefon	
1. Bina Sahibi Adı: ...		2. Bina Sahibi Adres: ...		3. Bina Sahibi Telefon: ...	

Yapı Projeleri					
Proje Adı	Proje Sahibi	Proje No	Proje Durumu	Proje Açılış Tarihi	Proje Bitiş Tarihi
...

Yapı Denetimi					
NO	M. Adı	M. No	M. No	M. Adı	M. No
1	BEHMET EMİN ZUWE	1001004456	1111	MÜSLÜPLÜ MAH. ALEMİNGİ CAD. NO: 36 C KAPY NO: 3 İSTANBUL / İSTANBUL	24.000
2	EMİN ZEMZEM	0801000332	1201	MÜSLÜPLÜ MAH. ALEMİNGİ CAD. NO: 36 C KAPY NO: 3 İSTANBUL / İSTANBUL	
3	MEHMET SAĞIRKIRAZLI	1701000300	4001	BOĞAZCI MAH. DOĞRUYERİ SK. FAKELAPT. İTTİFAK NO: 34 C KAPY NO: 3 BEKİRCİ / İSTANBUL	
4	BEHMET CUMRİ	0070000276	1201	MÜSLÜPLÜ MAH. ALEMİNGİ CAD. NO: 36 C KAPY NO: 3 İSTANBUL / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu			
100 Kuruluş Adı İSTANBUL MOVA YAPİ DENETİM LTD. ŞTİ.	101 Kuruluşun Adresi (Yol, TC Kodu No) FAHRE YILMAZ, 1100750400	102 Kuruluş No 4410000001	104 Adres MÜSLÜPLÜ MAH. ALEMİNGİ CAD. NO: 36 C KAPY NO: 3 İSTANBUL
		103 Kuruluşun Adres ve Kodu 2100	105 Kuruluşun Sicil No 23559552

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
108 Kuruluşun Adı	107 Kuruluşun Tarihi	106 Alanın No	105 Alanın (T) No	110 Alanın Alan No	111 Alanın Alan No
1. Yönelim					
2. İkinci yönün tarihi					
3. Ölçümün tarihi					
4. Çeşit					
5. Diğerleri	02.05.2017	17900	713		
6. Toplam			713		

2194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhedin, gayrimenkul, proje müteahhedinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yetkililerinin imzaları alınarak YAPİ RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki işlemlerle açıklanarak tasfiye edilmiştir. Yapı Ruhsatı alınarak yapılan işlemlerde Türk standartlarına uygunlukla yürütülmüş mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI İZİN BELGESİ'nde yer alan şartlar içinde işleme bağlanmıştır. BİLDİRİMİ ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih itibarıyla bina tarihi eklenmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi, ruhsatın alınmasıyla birlikte geçerlidir. Ruhsatın alınmasıyla birlikte ruhsatın iptali mümkündür. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114 Denetimin teknik sorumlusu (Mühür, İmza, TC Kimlik No, Meslek No) MUSTAFA KURBANLI 0801000000 23559552	115 Denetimin teknik sorumlusu (Mühür, İmza, TC Kimlik No, Meslek No) ADNAN ZEMZEM 0801000000 23559552	116 Denetimin teknik sorumlusu (Mühür, İmza, TC Kimlik No, Meslek No) MEHMET SAĞIRKIRAZLI 0801000000 23559552	117 Diğerleri
---	---	--	---------------

Başlama Tarihi ve İşin Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevlilerin			
118 Başlama Tarihi (Yıl, Ay, Gün)	119 Başlama Tarihi (Yıl, Ay, Gün)	120 Başlama Tarihi (Yıl, Ay, Gün)	121 Başlama Tarihi (Yıl, Ay, Gün)

Vize Kontrolü				
122 Vize No	123 Kontrol Tarihi	124 Kontrol Yapanın Adı, Soyadı, İmzası	125 Kontrol Yapanın Adı, Soyadı, İmzası	126 Kontrol Yapanın Adı, Soyadı, İmzası
1. Vize
2. Vize
3. Vize
4. Vize
5. Vize
6. Vize
7. Vize
8. Vize
9. Vize
10. Vize
11. Vize
12. Vize

127. Diğer Hususlar

128. Diğer Hususlar

129. Diğer Hususlar

130. Diğer Hususlar

131. Diğer Hususlar

132. Diğer Hususlar

133. Diğer Hususlar

134. Diğer Hususlar

135. Diğer Hususlar

136. Diğer Hususlar

137. Diğer Hususlar

138. Diğer Hususlar

139. Diğer Hususlar

140. Diğer Hususlar

141. Diğer Hususlar

142. Diğer Hususlar

143. Diğer Hususlar

144. Diğer Hususlar

145. Diğer Hususlar

146. Diğer Hususlar

147. Diğer Hususlar

148. Diğer Hususlar

149. Diğer Hususlar

150. Diğer Hususlar

151. Diğer Hususlar

152. Diğer Hususlar

153. Diğer Hususlar

154. Diğer Hususlar

155. Diğer Hususlar

156. Diğer Hususlar

157. Diğer Hususlar

158. Diğer Hususlar

159. Diğer Hususlar

160. Diğer Hususlar

161. Diğer Hususlar

162. Diğer Hususlar

163. Diğer Hususlar

164. Diğer Hususlar

165. Diğer Hususlar

166. Diğer Hususlar

167. Diğer Hususlar

168. Diğer Hususlar

169. Diğer Hususlar

170. Diğer Hususlar

171. Diğer Hususlar

172. Diğer Hususlar

173. Diğer Hususlar

174. Diğer Hususlar

175. Diğer Hususlar

176. Diğer Hususlar

177. Diğer Hususlar

178. Diğer Hususlar

179. Diğer Hususlar

180. Diğer Hususlar

181. Diğer Hususlar

182. Diğer Hususlar

183. Diğer Hususlar

184. Diğer Hususlar

185. Diğer Hususlar

186. Diğer Hususlar

187. Diğer Hususlar

188. Diğer Hususlar

189. Diğer Hususlar

190. Diğer Hususlar

191. Diğer Hususlar

192. Diğer Hususlar

193. Diğer Hususlar

194. Diğer Hususlar

195. Diğer Hususlar

196. Diğer Hususlar

197. Diğer Hususlar

198. Diğer Hususlar

199. Diğer Hususlar

200. Diğer Hususlar

Yapı Denetimi					
No	Adı Soyadı	SE T.C. Kimlik No	97-Özellik No (Denetim Zamanı)	98-Adres	99-İmza
Müşteri Adı	MEHMET ERGİ KÖSE	1064204348	11114	BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 36/3, KAPLI KÖ. 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	<i>[Signature]</i>
		999598232	12391	BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 36/3 KAPLI KÖ. 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
		2202194301	981	BÜTÜL MAH. MURATPAŞA CAD. NO: 18/3 KAPLI KÖ. 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
		419229129	18877	BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 36/3 KAPLI KÖ. 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
FENLİ	MİSULÜN				<i>[Signature]</i>

Yapı Denetim Kuruluşu					
100 Kuruluşun Adı	101 Yetkiliin Adı Soyadı, TC Kimlik No	102 İmza Yeri ve No	104 Adres	105 İmza	106 İmza
İSTANBUL AKADEMYA YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ	FAHRE YILMAZ 1188794394	441038022 105/101 Noğu ve No: 2108	BULGURLU MAH. ALEMADAĞ CAD. NO: 36/3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	<i>[Signature]</i>	İSTANBUL AKADEMYA YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ Bulgurlu Mah. Alemadağ Cad. No: 36/3 Üsküdar-İstanbul Tic Sicil No: 292793 Tic Sicil No: 451 055 6825

Ruhsat ile ilgili Mühürler				Toprak Bilgileri	
108 Çizim Ölçüsü	107 Mühür Tarihi	109 Mühür No	106 Tavan (D.)	110 Depo (Mühürler)	111 İnceleme Tarihi
1 Yal-Kanal-Taban					
2 Bina-İnşaat-Taban					
3 Çöpçuk Bedel					
4 Çizim					
5 Diğerleri	02.05.2017	17900	713		
6 Toplam			713		



3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemi tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, parçiyeye sahibinin, proje müellifinin, fennî mesulünün ve/veya yapı danışman kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözcüklerin ardından tahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların kapsamında Türk Standartlarına uygulanması için mevzuat hükümlerine göre belgelendirme veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilince **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bîsmi tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Akai takdirde verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.


114 Durumunun doğru olduğunu belgeleyen kişi, TC Kimlik No, Görevi, İmza	115 Durumun doğru olduğunu belgeleyen kişi, TC Kimlik No, Görevi, İmza	116 Durumun doğru olduğunu belgeleyen kişi, TC Kimlik No, Görevi, İmza	117 Durumun doğru olduğunu belgeleyen kişi, TC Kimlik No, Görevi, İmza
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, İmza, İmza	119 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, İmza, İmza	120 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, İmza, İmza	121 İmza

Vize Kontrolü				
122 Mak. No	123 Kontrol Tarihi	124 Kontrol Mühürü No, Soyadı, İmza	125 Tavan Altimetri Adı, Soyadı, İmza	126 Kontrol Adının Adı, Soyadı, İmza
1 Tavan	...			
2 Bina Çatısı	...			
3 Tavan	...			
4 Duvarlar	...			
5 Çatı	...			
6 Duvarlar	...			
7 Çatı	...			
8 Duvarlar	...			
9 Çatı	...			
10 Duvarlar	...			
11 Çatı	...			
12 Duvarlar	...			

127. Diğer Hususlar
 10/10/2017 TARİHLİ İZMİR - İZMİR İYİ HAYAT - 30. NORMAL KATLI B.A.K. GİZE VE İYİLER İNŞAATININ 22.08.2015 TARİHİ VE 2015/10017 SAYILI KONA İZMİR YAPILAR DENETİMİNE GÖRE İZMİR İYİ HAYAT VE İYİLER İNŞAATI İÇİN, 01.08.2017 TARİHİ İZMİR -

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	ÜMRANİYE						
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	F22D23D4D	3328	5	ha	m ²	dm ²	
					8.774,05 m ²		
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 FT-12 Yetkili Müdür Yardımcısı 							
<small>NOT : Mülkiyetin geçerli ve haklarını koruyucu olarak devlete müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kanunla Belirli Edilen Yabancı Yatırımcıların İçin Geçerli Tapu Stok Modellerine İlişkinlecektir.</small>							

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ÜMRANIYE					
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F22D23D4D	3328	12	ha	m ²	
				7.225,80	m ²	
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.	Sicilinde Uygundur. M. ZAFER HİLİZ Yetkilil Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Mükoyöklüğü için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne müracaat edilmiştir. ** Tattığıal Kısım 2'ye göre, bu belge ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:55:37 AM

MakbuzNo:013917581061	DekontNo:20171213-912-F00845	BasvuruNo:58106
-----------------------	------------------------------	-----------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	3328/5
Taşınmaz ID:	79689695	Yüzölçüm(m2):	8774.05
İl/İlçe	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Ümraniye TM		
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKALKÖY M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	1/49		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 228774405	(SN:6648117) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9220083346	-	1 / 1	8774.05	Ümraniye TM İfrazen Taksim (TSM) 25/12/2012 - 34454	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:55:55 AM

MakbuzNo:013917581071	DekontNo:20171213-912-F00849	BasvuruNo:58107
-----------------------	------------------------------	-----------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	5325/12
Taşınmaz ID:	79689702	Yüzölçüm(m2):	7225.80
İl/İlçe	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Ümraniye TM		
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKALKÖY M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	1/56		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 228774414	(SN:6648117) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9220083346	-	1 / 1	7225.80	Ümraniye TM İfrazen Taksim (TSM) 25/12/2012 - 34454	-

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM N	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA DEĞE	NET ALA	EKLENTİ ALA	BRÜT ALA	MAL SAHİ
ZEMİN KAT	2-37	DÜKKAN					610.6	
ZEMİN KAT	2-38	DÜKKAN					211.2	
ZEMİN KAT	2-39	DÜKKAN					144.5	
ZEMİN KAT	2-40	DÜKKAN					266.3	
ZEMİN KAT	2-1	OFİS					298.7	
ZEMİN KAT	2-2	OFİS					160.0	
1.KAT	2-41	DÜKKAN					289.7	
1.KAT	2-42	DÜKKAN					145.8	
1.KAT	2-43	DÜKKAN					204.6	
1.KAT	2-3	OFİS					128.5	
1.KAT	2-4	OFİS					282.6	
1.KAT	2-5	OFİS					244.0	
1.KAT	2-44	DÜKKAN					122.8	
1.KAT	2-45	DÜKKAN					85.0	
1.KAT	2-6	OFİS					86.0	
1.KAT	2-7	OFİS					52.7	
1.KAT	2-8	OFİS					52.7	
1.KAT	2-9	OFİS					86.0	
2.KAT	2-10	OFİS					3 068.0	
3.KAT	2-11	OFİS					3 196.0	
4.KAT	2-12	OFİS					648.0	
4.KAT	2-13	OFİS					620.0	
4.KAT	2-14	OFİS					1 556.0	
5.KAT	2-15	OFİS					1 476.0	
5.KAT	2-16	OFİS					1 311.0	
6.KAT	2-17	OFİS					1 387.0	
7.KAT	2-18	OFİS					1 307.0	
8.KAT	2-19	OFİS					1 232.0	
9.KAT	2-20	OFİS					1 168.0	
10.KAT	2-21	OFİS					1 112.0	
11.KAT	2-22	OFİS					1 064.0	
12.KAT	2-23	OFİS					1 027.0	
13.KAT	2-24	OFİS					996.0	
14.KAT	2-25	OFİS					973.0	
15.KAT	2-26	OFİS					976.0	
16.KAT	2-27	OFİS					1 001.0	
17.KAT	2-28	OFİS					1 002.0	
18.KAT	2-29	OFİS					1 011.0	
19.KAT	2-30	OFİS					1 028.0	
20.KAT	2-31	OFİS					1 053.0	
21.KAT	2-32	OFİS					1 086.0	
22.KAT	2-33	OFİS					1 127.0	
23.KAT	2-34	OFİS					1 177.0	
24.KAT	2-35	OFİS					1 234.0	
25.KAT	2-36	OFİS					1 300.0	

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM N	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA DEĞE	NET ALAI	EKLENTİ ALAI	BRÜT ALAI	MAL SAHİ
ZEMİN KAT	2-37	DÜKKAN					610.6	
ZEMİN KAT	2-38	DÜKKAN					211.2	
ZEMİN KAT	2-39	DÜKKAN					144.5	
ZEMİN KAT	2-40	DÜKKAN					266.3	
ZEMİN KAT	2-1	OFİS					298.7	
ZEMİN KAT	2-2	OFİS					160.0	
1.KAT	2-41	DÜKKAN					289.7	
1.KAT	2-42	DÜKKAN					145.8	
1.KAT	2-43	DÜKKAN					204.6	
1.KAT	2-3	OFİS					128.5	
1.KAT	2-4	OFİS					282.6	
1.KAT	2-5	OFİS					244.0	
1.KAT	2-44	DÜKKAN					122.8	
1.KAT	2-45	DÜKKAN					85.0	
1.KAT	2-6	OFİS					86.0	
1.KAT	2-7	OFİS					52.7	
1.KAT	2-8	OFİS					52.7	
1.KAT	2-9	OFİS					86.0	
2.KAT	2-10	OFİS					3 068.0	
3.KAT	2-11	OFİS					3 196.0	
4.KAT	2-12	OFİS					648.0	
4.KAT	2-13	OFİS					620.0	
4.KAT	2-14	OFİS					1 556.0	
5.KAT	2-15	OFİS					1 476.0	
5.KAT	2-16	OFİS					1 311.0	
6.KAT	2-17	OFİS					1 387.0	
7.KAT	2-18	OFİS					1 307.0	
8.KAT	2-19	OFİS					1 232.0	
9.KAT	2-20	OFİS					1 168.0	
10.KAT	2-21	OFİS					1 112.0	
11.KAT	2-22	OFİS					1 064.0	
12.KAT	2-23	OFİS					1 027.0	
13.KAT	2-24	OFİS					996.0	
14.KAT	2-25	OFİS					973.0	
15.KAT	2-26	OFİS					976.0	
16.KAT	2-27	OFİS					1 001.0	
17.KAT	2-28	OFİS					1 002.0	
18.KAT	2-29	OFİS					1 011.0	
19.KAT	2-30	OFİS					1 028.0	
20.KAT	2-31	OFİS					1 053.0	
21.KAT	2-32	OFİS					1 086.0	
22.KAT	2-33	OFİS					1 127.0	
23.KAT	2-34	OFİS					1 177.0	
24.KAT	2-35	OFİS					1 234.0	
25.KAT	2-36	OFİS					1 300.0	

6-4 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)

6-5 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 Tebliği"ni uyarınca

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008 No: 10084

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.


İbrahim ARKAN
GENEL SEKRETER


Mustafa ÖZTANGUT
BAŞKAN

6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


T.C.
HACERKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

16/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

İlgi'de kayıtlı yazımızda; 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 çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca 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

6-8 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 taşımayan gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite 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

Anıtlık 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)

6-9 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	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808</p> <p>YETKİLİ : Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>TEMŞİL ŞEKLİ / SÜRESİ : Münfèriden</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi dalreler, 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 poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve 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 yapımlası 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 münfèriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p style="text-align: center;">  </p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı 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 BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylım. Altı Ocak İkibinonbes, Salı günü 06/01/2015</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 Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p>	
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli mabuz kargılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1