



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Maltepe/İSTANBUL

(15646 ADA, 44 PARSELDE KAYITLI 1 ADET ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-VAKIFGYO-11



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 - 11
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2) OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET ve SANAYİ A.Ş. (1/2) ait olan; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Başbüyük mahallesi, 15646 ada, "Arsa" vasıflı 44 numaralı parselin güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2017 / 2017-VAKIFGYO-11
SAHİBİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/2) OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET ve SANAYİ A.Ş. (1/2)
TAPU İNCELEMESİ	13.12.2017 tarihinde, saat 10:57 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgeline göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 24.10.2017 tarihli yazılı imar durum belgesi ve alınan imar paftası örneğine göre; değerlendirme konusu taşınmaz; "1/1000 ölçekli, 15.02.2008-29.07.2008-13.09.2009-13.09.2012 T.T'li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda, Ayrık nizam, 'Konut Alanı' içerisinde yer almakta olup, ön-yan bahçe çekme mesafeleri 5m-4m ve Emsal: 1.25, Taks: 0,20-0,40 yapılaşma koşulları"na haizdir. Plan notlarında; B.5.3 Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan: <ul style="list-style-type: none">• En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde veya;• Minimum net parsel büyüklüğü 5.000 m² olan parsellerde veya;• 3.000 m²'den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde: emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır. Kat adedi belirlenmiş bölgede 1 kat ilave edilecektir. Konut alanında belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak üzere, bağımsız bölüm olarak ticaret, imalata yönelik gününbirlik ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek çarşı, dükkan, büro, sosyal ve kültürel tesis, cami, mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezleri, büfe, v.b. hizmet birimleri ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 73.000.000.-TL (YETMİŞÜÇMİLYONTÜRK LİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM VAKIFGYO AŞ ½ HİSSE DEĞERİ : 36.500.000,- TL (OTUZALTIMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRK LİRASI)
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
1-6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1-7 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
1-8 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
1-9 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI	6
2-2 DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI	6
2-3 DEĞERLENDİRİLEN MÜLK HAKLARI.....	6
2-4 İŞİN KAPSAMI	6
BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 PİYASA YÖRESİ, ŞEHİR, KOMŞULUK ÇEVRESİ VE KONUM VERİLERİ	7
3-2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	15
3-3 TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	24
3-4 TAŞINMAZIN TAPU TETKİKİ.....	25
3-5 TAŞINMAZIN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER	25
3-6 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, Vb.) ..	25
3-7 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUNUN UYGUNLUĞU	25
3-8 GAYRİMENKULLERİN YAPILANMA/İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	25
3-9 TAŞINMAZIN TANITILMASI.....	26
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri.....	27
BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI	28
4-1 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ...	28
BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	31
5-1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU-OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	31
5-2 EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	32
5-3 DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER.....	32
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler.....	32
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	32
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi.....	32
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	33
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi.....	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi.....	34
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	34
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	34



5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	- 36 -
5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	- 36 -

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... - 36 -

6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	- 36 -
6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	- 36 -
6-3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 36 -
6.4 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.....	- 36 -
6.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ŞİRKETİMİZCE DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARI HAKKINDA BİLGİ...	- 36 -

BÖLÜM 7 - SONUÇ..... - 37 -

BÖLÜM 8 – EKLER..... - 38 -

8-1 UYDU FOTOĞRAFI	- 38 -
8-2 FOTOĞRAFLAR	- 39 -
8-3 BELGELER.....	- 41 -
8-4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN LİSANSI	- 57 -
8-5 RAPORU KONTROL EDEN UZMANIN LİSANSI	- 58 -
8-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ LİSANSI.....	- 58 -
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK YETKİ BELGESİ	- 59 -
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ	- 60 -
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ	- 61 -

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-11 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

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

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından 21.12.2017 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 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.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Başbüyük mahallesi, 15646 Ada, 44 parselde konumlu arsa nitelikli gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

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

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul 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.



Coğrafi ve Topoğrafik Yapı

¹ İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

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 konumlandırılmıştır.

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 ilçe 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
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Çekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umranıye	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 dışatım 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

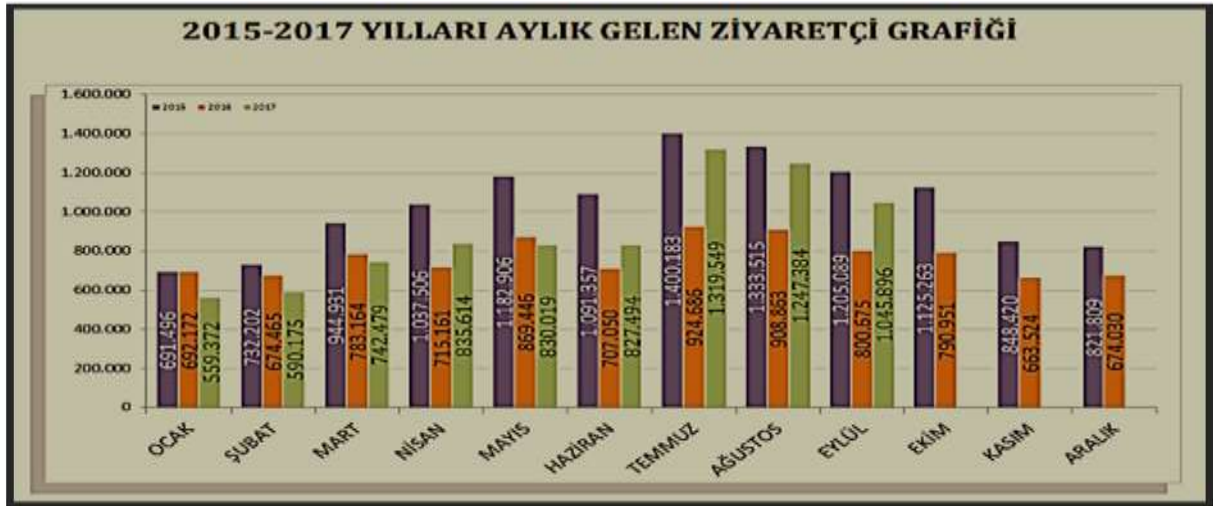
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler 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, Kuveytliiler:%2.5, Hollandalılar:%2.3, Azerbeycanlılar:%2.0 olduğu görülmektedir.²

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

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI						
	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		

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, Gününbirlik 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.

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

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 Otogarı, Avrupa 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 otogarları da mevcuttur.

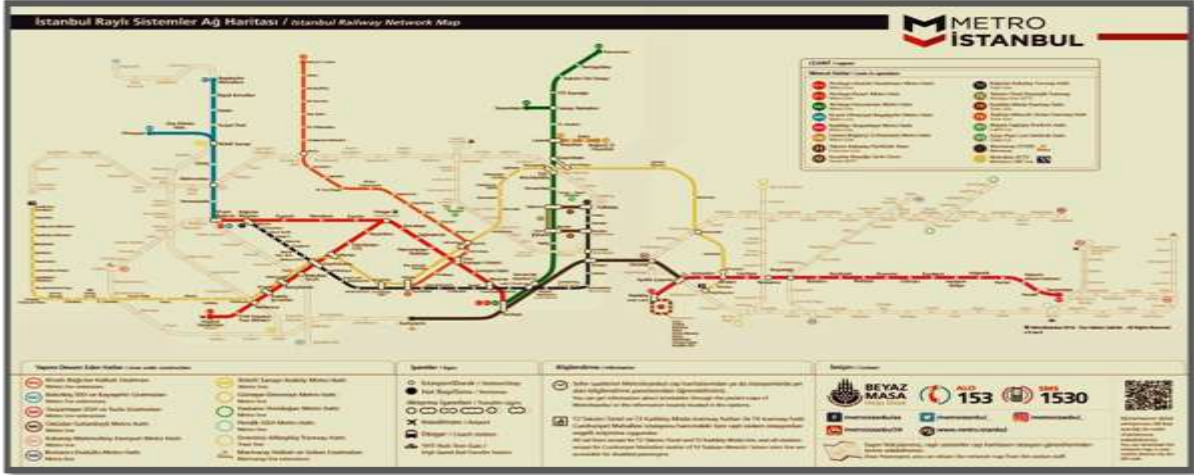


Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır.

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 şehiriçi 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 şehiriçi

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 noktalarıdır. 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.

Maltepe İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Maltepe ilçesi, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda konumlu olup, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara denizi kıyısında yer almaktadır. Maltepe'nin doğusunda Kartal, kuzeydoğusunda Sancaktepe, batısında ve kuzeybatısında Ataşehir, batısında Kadıköy ve güneyinde Marmara Deniz'i bulunmaktadır. Maltepe yaklaşık 53 km² yüzölçüme, 18 mahalleye ve 490.151 kişilik nüfusa (Adrese Dayanlı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



⁴ Maltepe ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



Maltepe'de 7 üniversite, 43 ilköğretim okulu, 4 meslek lisesi, 3 Anadolu lisesi, 1 anadolu teknik, 17 özel okul ve 2 Halk Eğitim Merkezi bulunmaktadır. Maltepe'nin Küçükyalı semtinde ise kız ve erkek çocuklarının barındırılıp eğitildiği "Küçükyalı Yetiştirme Yurdu" yer almaktadır. 1998 yılında Maltepe'de Maltepe Üniversitesi kurulmuş ve öğretime başlamıştır. Marmara Üniversitesi Nöroloji ve Gastroentoloji Enstitüsü Başibüyük mahallesinde 1995 yılında faaliyete geçmiştir. Bu mevkiye Marmara Üniversitesi'nin Tıp Fakültesi binaları da açılmıştır. Bölge genel olarak sağlık hizmetine yoğunlaşmış olup, Maltepe'de 10 sağlık ocağı, 1 dispanser, 3 özel hastane, 15 özel dispanser ve poliklinik, 6 özel laboratuvar, 2 özel diyaliz merkezi, 1 adet de özel sintigrafi merkezi hizmet vermektedir. Bunlarla birlikte, Süreyyapaşa Sanatoryumu'nda sağlık hizmetlerinin yanı sıra bir adet hemşire koleji ile 120 yataklı çocuk kreşi bulunmaktadır. Ayrıca, bölge içerisinde 1976 yılında hizmete girmiş olan ve 200 kadın ile 185 erkeğin barındığı huzurevi mevcut olup, burada da sağlık hizmeti verilmektedir.

Maltepe bölgesine ulaşım demiryolu ve karayolu ile sağlanmaktadır. Demiryolu, Maltepe'nin E-5 Karayolu altında kalan Eski Maltepe'nin kurulmuş olduğu güzergahı takip etmektedir. Karayolu ise (Ankara Asfaltı) Maltepe'yi üçe ayırmaktadır. Bu yol Maltepe'yi Anadolu'ya yan yollar ise komşu ilçelere bağlamaktadır. İkinci önemli karayolu ise Bağdat Caddesi olup, Bostancı ile Pendik arasındaki güzergahı oluşturmaktadır.

3-2 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.

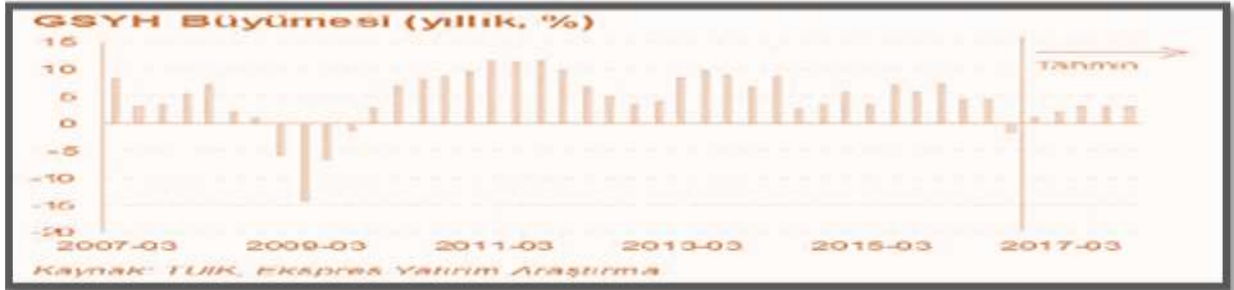
2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin 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.



Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 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 gevsemeyi 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 piyasadaki 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 yapılandırılmaları 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)

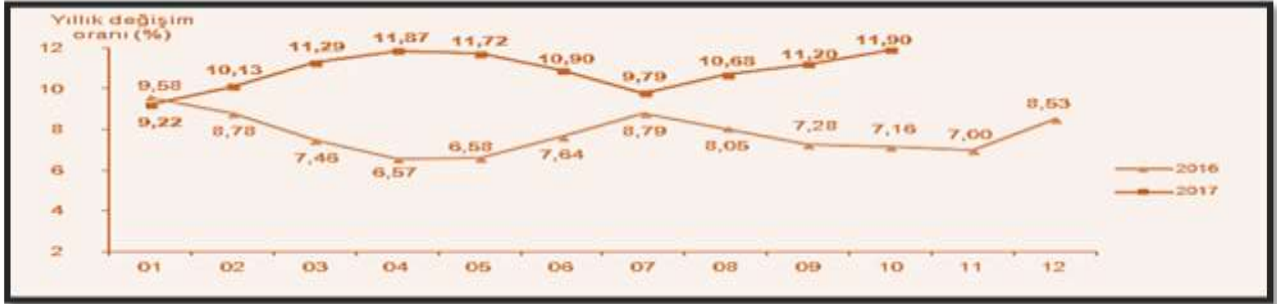
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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)



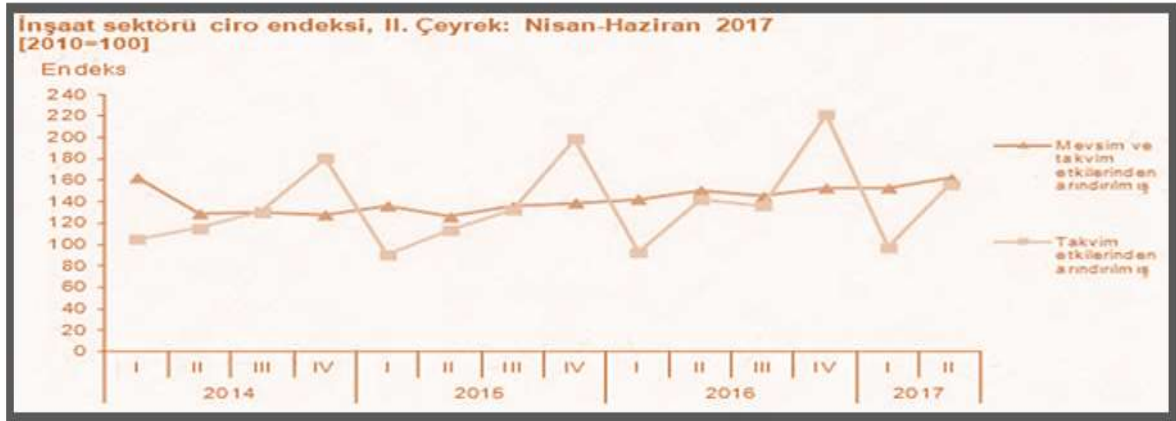
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

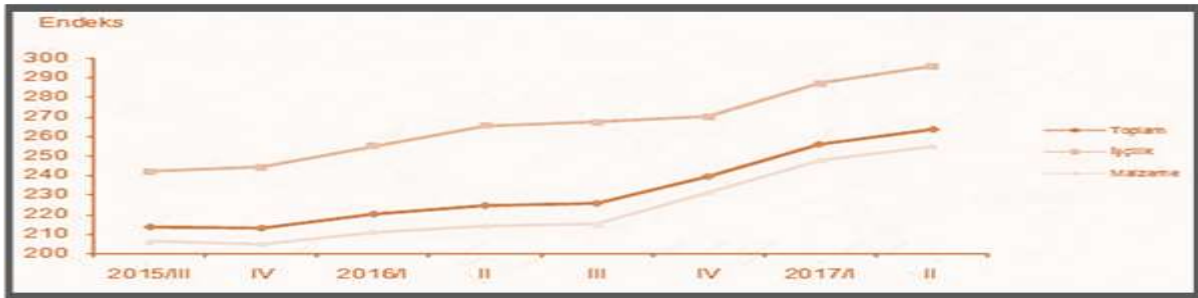
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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.



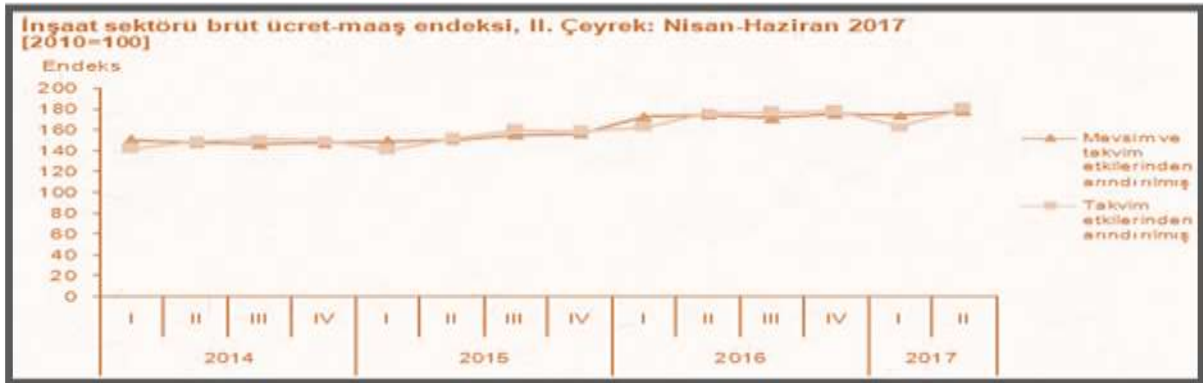
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	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 ⁽¹⁾	2015 ⁽²⁾	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	352 689	355 643	9,0	-0,8

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

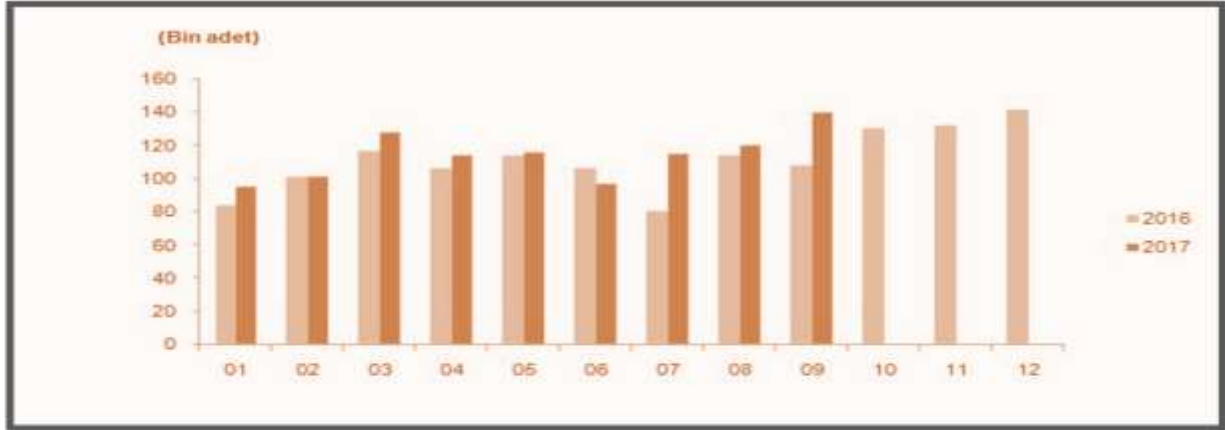
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyorması,
- 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 fonlamasını 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).

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: MALTEPE
MAHALLESİ	: BAŞIBÜYÜK
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: NARLI ÇİFTLİĞİ
CİLT	: 87
SAYFA	: 8559
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G22-A-09-A-1-C
ADA NO	: 15646
PARSEL NO	: 44
YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.264 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
TARİHİ	: 17.05.2016
YEVMIYE	: 13468
MALİKİ/HİSSE	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (1000/2000) OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET ve SANAYİ A.Ş. (1000/2000)
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI
ARSA	X TARLA
	CİNS TASHİHİ
	DEVRE MÜLK

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

13.12.2017 tarihinde ve saat 10:57 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis sisteminden alınan takbis belgesine göre, taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- Yazılı İmar Durum Belgesi
- İmar Paftası Örneği
- Yapı Ruhsatları
- Mimari proje

3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Değerleme konusu taşınmaz 17.05.2016 tarih ve 13468 yevmiye kaydı ile satışa konu olmuştur. Bunun dışında herhangi bir hukuki işleme tabi olmamıştır.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, tapu kaydı ile mevcut durumu uygundur.

3-8 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 24.10.2017 tarih, 707434 sayılı yazılı imar durum belgesi ve alınan imar paftası örneğine göre; değerlendirme konusu taşınmaz; "1/1000 ölçekli, 15.02.2008-29.07.2008-13.09.2009-13.09.2012 T.T'li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda, Ayrık nizam, 'Konut Alanı' içerisinde yer almakta olup, ön-yan bahçe çekme mesafeleri 5m-4m ve **Emsal: 1.25**, Taks: 0,20-0,40 yapılaşma koşulları"na haizdir.

Plan notlarında; B.5.3 Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan:

- En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde veya;
- Minimum net parsel büyüklüğü 5.000 m² olan parsellerde veya;
- 3.000 m²'den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde:

emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır. Kat adedi belirlenmiş bölgede 1 kat ilave edilecektir.

Konut alanında belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak üzere, bağımsız bölüm olarak ticaret, imalata yönelik günübirlik ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek çarşı, dükkan, büro, sosyal ve kültürel tesis, cami, mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezleri, büfe, v.b. hizmet birimleri ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir.

*Değerleme konusu taşınmazın, tek bir yapı adası olması ve net parsel büyüklüğünün 5.000m²'nin üzerinde olması nedeniyle 0.50 emsal kazanımı bulunmaktadır.

İlgili Belediye personelinin alınan bilgilere göre parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı ve net imar parseli olduğu bilgisi edinilmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" niteliklidir. Buna karşın, Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda taşınmaza ait;

- A Blok için tanzim edilmiş 5+23=28 kat, V/A yapı sınıfı/grubu, 198 mesken+1 ofis/işyeri ve ortak alanlar olmak üzere toplam 40.132 m² inşaat alanını içeren 20.06.2017 tarih 2017/6-46 sayılı "Yapı Ruhsatı",
 - B Blok için tanzim edilmiş 5+13=18 kat, IV/C yapı sınıfı/grubu, 118 mesken ve ortak alanlar olmak üzere toplam 27.729 m² inşaat alanını içeren 20.06.2017 tarih 2017/6-46 sayılı "Yapı Ruhsatı",
- incelenmiştir. Parsel üzerinde harfiyat ve istinat duvarı çalışmalarına başlanılmış olup, doğal olarak Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.

Proje

Değerleme konusu taşınmaz rapor tarihi itibarıyla "Arsa" olmakla birlikte Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda, 09.06.2017 tarihli A ve B Blok için tanzim edilmiş Mimari Proje bulunmaktadır.

- A Blok 198 adet mesken, 1 adet ofis ve işyeri, ortak alan kapıcı dairesi,
- B Blok 118 adet mesken ve,

ve ortak alanlar olarak projelendirilmiştir. Taşınmazın tapu kayıtlarında kat irtifakı kurulmamış ve cins değişikliği yapılmamıştır.

Yapı Denetim

Şirket Unvanı : AYT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

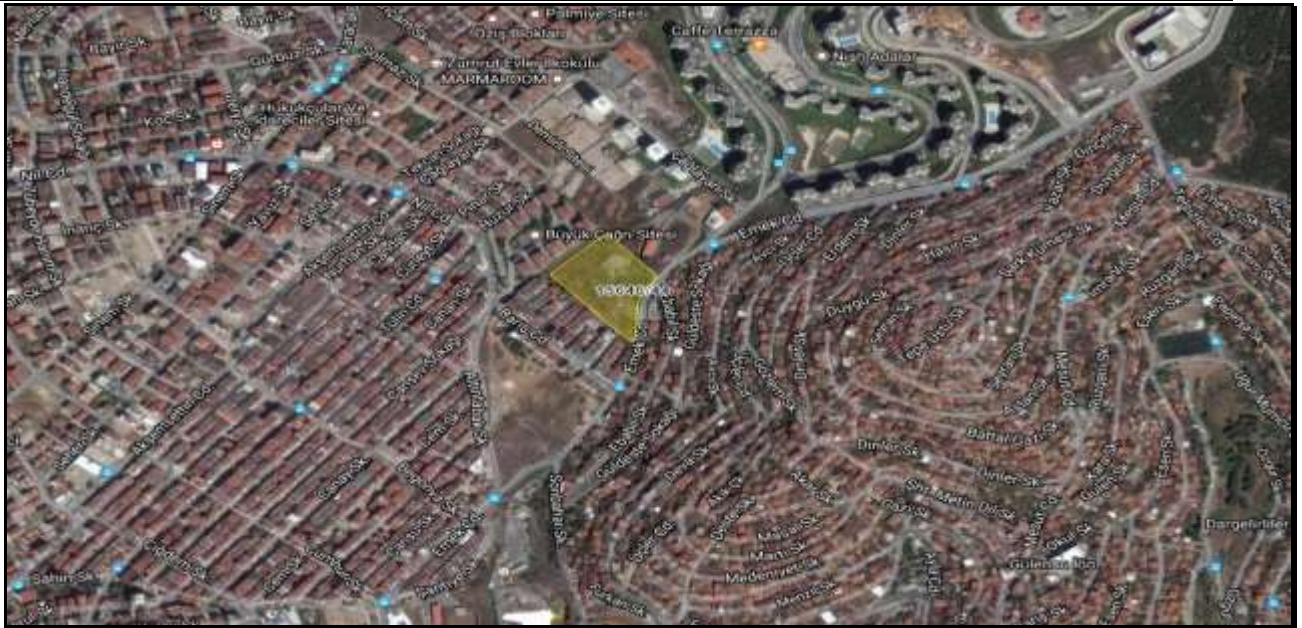
Şirket Adresi: Yenidoğan Mah. Abdi İpekçi Cad. No:43 İç Kapı No:4 Bayrampaşa/İSTANBUL

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın "Arsa" niteliklidir. Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucu harfiyat ve istinat duvarı çalışmalarına başlandığı görüşmüş olup, Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında 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 cezaya rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 40.940458 K 29.156506 D



Konu taşınmaz; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Başibüyük mahallesi, 15646 ada, 44 parsel adresinde konumlandır. Konu taşınmaza ulaşım için; Maltepe ilçe arterlerinden olan Adatepe caddesi, Eski Üsküdar caddesi ve Cumhuriyet sokağı kesişim noktası üzerinden kuzey istikametine Cumhuriyet sokağına girilir. Bu sokak üzerinde ~700 m ilerlenir ve Emek caddesine geçilir. Bu cadde üzerinde kuzey istikametine ~450 m ilerlenir ve solda konumlu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp, ulaşım özel araçlar ve Emek caddesi üzerinden geçen Maltepe-Gülsuyu hattı toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

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

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz eğimli bir topografyaya sahip olup, belirli bir geometrik forma sahip değildir. Parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir yapı ya da yapılaşmaya engel teşkil edebilecek fiziksel bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde harfiyat çalışmaları ve istinat duvarı çalışmaları başlamış olup, parsel etrafı koruyucu alüminyum korkuluk ile çevrilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz 15.264 m² yüzölçümüne sahip olup, çevresindeki imar yollarının büyük kısmı henüz açılmamış vaziyettedir. Parselin Emek caddesine ~140 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz 1. derece deprem kuşağında yer almakta olup, altyapı hizmetlerinden istifadesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

ARSA EMSALLERİ

1) DUMAN EMLAK: 0555 728 46 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 648 m² yüzölçümlü olduğu belirtilen, konut alanı lejantlı, Emsal:1,50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 3.350.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal yüzölçümü ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	648 m ²	5.170,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.911,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.402,-TL/m ²

2) ASA GAYRİMENKUL: 0542 670 29 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Emsal:1,75 yapılaşma koşullarına haiz ve konut alanı lejantlı, 916 m² yüzölçümlü arsa için 3.200.000,-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal yüzölçümü ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Bölgede kat karşılığı oranlarının %40 müteahhit, %60 arsa sahibi olarak pazarlandığı öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	916 m ²	3.493,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.318,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.314,-TL/m ²

3) ANAKENT GAYRİMENKUL: 0 532 545 20 36

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, E5'e yakın, Emsal:1,50 ve konut alanı lejantlı, 1.100 m² yüzölçümlü arsa 12.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlı olması ve parsel alanının küçük olması sebebiyle negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Bölgede kat karşılığı oranlarının %50 müteahhit, %50 arsa sahibi olarak pazarlandığı öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.100 m ²	10.909,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.818,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.890,-TL/m ²

4) YÖRÜK EMLAK: 0532 373 37 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 15.000 m² yüzölçümlü olduğu belirtilen konut+ticaret alanı lejantlı, Emsal:3 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz arsa 188.568.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak

avantajlı olması sebebiyle %50 oranında negatif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Bölgede kat karşılığı oranlarının %50 müteahhit, %50 arsa sahibi olarak pazarlandığı öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	15.000 m ²	12.571,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		11.314,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.657,-TL/m ²

5) YÖRÜK EMLAK: 0532 373 37 77

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, E5'e yakın, Emsal:1,50 ve konut alanı lejantlı, 1.660 m² yüzölçümlü arsa 19.200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlı olması ve parsel alanının küçük olması sebebiyle negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.660 m ²	11.566,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.410,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.245,-TL/m ²

KONUT EMSALLERİ

1) ADS İNŞAAT: 0 530 450 58 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı binanın 4. katında yerleşik, 3+1 formunda, 130 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 495.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	3.807,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.617,-TL/m ²

2) NÜANS GAYRİMENKUL: 0 543 334 36 38

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı binanın son katında yerleşik, dubleks ve 4+1 formunda, 240 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 995.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	240 m ²	4.146,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.939,-TL/m ²

3) HOME TOWN GAYRİMENKUL: 0 533 615 64 66

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 13 katlı binanın 10. katında yerleşik, 3+1 formunda, 141 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 715.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	141 m ²	5.071,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.817,-TL/m ²

4) REALTY WORLD ABC: 0 533 422 75 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 13 katlı binanın 4. katında yerleşik, 2+1 formunda, 114 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 535.000,-TL bedel ile



pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	114 m ²	4.693,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.458,-TL/m ²

5) SAHİBİ (İBRAHİM TÜFEKÇİ): 0 532 263 69 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 13 katlı binanın 3. katında yerleşik, deniz manzaralı, 3+1 formunda, 100 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 564.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	5.640,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.358,-TL/m ²

6) SAHİBİ (FATİH AKÇAKONAK): 0 544 366 33 46

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 22 katlı binanın 8. katında yerleşik, , deniz manzaralı, 2+1 formunda, 120 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 570.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	120 m ²	4.750,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.512,-TL/m ²

7) MES YAPI: 0 532 217 40 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 10 katlı binanın 9. katında yerleşik, deniz manzaralı, 2+1 formunda, 90 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 470.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	90 m ²	5.222,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.960,-TL/m ²

8) FUAYE ÇARŞI MALTEME: 0 533 209 70 57

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın bahçe katında yerleşik, 3+1 formunda, 178 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 1.095.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	178 m ²	6.152,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.844,-TL/m ²

DÜKKAN EMSALLERİ

1) REMAX RED: 0 506 596 19 11

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik, 138 m² kullanım alanlı dükkân 1.750.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	138 m ²	12.681,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.047,-TL/m ²

2) REALTY WORLD ABC: 0 532 507 36 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik, 100 m² kullanım alanlı dükkan 1.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	15.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		14.250,-TL/m ²

3) SAHİBİ (RIZA AYDEMİR): 0 533 618 61 84

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik, 150 m² kullanım alanlı dükkan 1.180.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	7.867,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.473,-TL/m ²

4) REMAX MÜJDE: 0 544 597 44 59

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan cadde cephe binanın bodrum+ zemin katında konumlu 300 m² kullanım alanlı dükkan 2.950.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın kat alanları hakkında bilgi alınamamış olup, satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	300 m ²	9.833,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.342,-TL/m ²

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

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Ana arter cephe olması,
- Uygulama görmüş net parsel olması,
- Tek yapı adası şeklinde olması,
- Parselin deniz ve adalar manzaralı olması,
- Markalı karma projelere elverişli büyüklükte olması,
- Eğimli bir arazi yapısına sahip olduğundan deniz manzarasının iyi ve önünün kapanma olasılığının az olması,

Olumsuz Etkenler:

- Mülkiyetinin hisseli olması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır.

En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır.

Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın büyüklüğü, imar lejantı, yapılaşma koşulları, bölgenin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısı ve çevresindeki yapılaşmalar göz önünde bulundurularak en iyi ve en verimli kullanımının "Konut ve Ticari Ünitelerden Oluşan Karma Yapı" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün



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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

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

Kullanılan emsal karşılaştırma yöntemi sonucu taşınmazın birim satış değeri KDV hariç 4.625,-TL/m² olarak hesaplanmış ve KDV hariç toplam değeri;
15.264 m² x 4.625,-TL/m² = **70.596.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda satılık dükkan ve konut emsali elde edilmiş olması sebebiyle konu parsel için geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde parsel üzerinde güncel imar planına uygun, teknik ve ekonomik açıdan mümkün ve bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına hitap eden zemin katı dükkan, normal katları konut kullanımlı yapı inşa edilmesi öngörülmüştür. Ticari ve konut ünitelerinin satış bedellerinden elde edilecek toplam cirodan; proje maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, emsallerde belirtilen kat karşılığı oranı esas alınarak arsa değeri hesaplanmıştır. Hesap tablosu 5.3.2.6'da verilmiştir.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Varsayımlar ;

- Değerleme konusu parsel üzerinde 2 bloklu 5 bodrum, zemin, 22 normal katlı konut + işyeri binası ile 12 normal katlı konut binası olmak üzere eşit taban oturumlu iki adet betonarme kütle inşa edilmesi, açık alanların yeşil alan ve sosyal donatı alanları olarak projelendirilmiştir.
- Arazinin eğimli olması, yol cepheleri, açık imar yolları göz önünde bulundurularak kütlelerin parselin kuzey-doğusu ve güney-doğusunda inşa edileceği, parselin ortasında sosyal donatı alanları bulunacağı ve bu şekilde ünitelerin büyük kısmının manzara kabiliyetlerinin yüksek olacağı kabul edilmiştir.
- Kat alanları ekte verilmiştir.
- Emsal hesabı ve geliştirmede kullanılan alanlar proje içeriğinden alınmış olup proje resimleri ekte verilmiştir.
- Yapı birim maliyeti satılabilir üniteler için ağırlıklı ortalama yöntemine göre 1.310,-TL/m², ortak alanlar için 838,-TL/m² olarak kabul edilmiştir.
- Bölgede kat karşılığı oranının %60/50 arsa sahibi, %40/50 müteahhit şeklinde olduğu istihbar edilmiş olup, hesaplamada %55 arsa sahibi, %45 müteahhit paylaşımı esas alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Projenin 24 ay içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve finansman maliyeti rapor tarihi itibarıyla %13,8 seviyesinde işlem gören en son ihale edilen 2 yıllık DİBS (tahvil) faiz oranına %4,5 risk primi eklenerek ~ 18,3 olarak dikkate alınmıştır.

<http://www.bloomberght.com/faiz-bono>

TAHVİL				
	Son	Değişim (BPS)	Yüzde	Güncelleme
10 YILLIK TAHVİL ↑	12,64	0,08	0,64	10:49:28
5 YILLIK TAHVİL ↑	13,52	0,02	0,15	10:49:45
2 YILLIK TAHVİL ↓	13,80	-0,06	-0,06	10:19:50

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

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazın yakın çevresinde inşa edilmiş prestijli konut projelerinde yer alan satılık 2+1, 3+1 ve 4+1 konutlara, dükkan ve depolu dükkanlara yer verilmiş olup, proje geliştirme yöntemine esas teşkil edebilecek veriler elde edilmiştir.

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

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

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

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

Satılabilir ünitelerin satışlarından elde edilecek toplam cirodan, yapı maliyetleri, proje riski ve finansman maliyeti değerleri indirgenmiş, bölgede yapılan araştırmalarda edinilen kat karşılığı oranı projeye tahmini olarak eklenerek KDV Hariç arsa değeri **75.426.604,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kat Karşılığı	55%	Yapı Birim Maliyeti		Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri		
Arsa Alanı	15.264,00	Ortak Alanlar (32.808 m ²)	838,00 TL	Alanı	Adedi	m ² 2 birim Fiyatı
TAKS	0.2-0.40	Satılabilir Ünite Alanı (35.054.07m ²)	1.310,00 TL	2.BODRUM KAT	1	3.500,00 TL
KAKS	1,75		Proje Maliyeti	1.BODRUM KAT	1	12.000,00 TL
Yapı İnşaat Alanı	67.862,07		73.413.936 TL	1.BODRUM KAT	1	4.000,00 TL
				ZEMİN KAT	1	4.500,00 TL
				1. KAT	1	5.000,00 TL
				KULE 1	1	5.750,00 TL
				KULE 2	1	5.750,00 TL
Toplam Ciro		191.268.172,50 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri		105.197.494,88 TL				
Proje Süresi		24 Ay				
Proje Riski		10%	10.519.749,49 TL			
Finansman Maliyeti		18%	19.251.141,56 TL			
Arsa Değeri			75.426.603,83 TL			
Arsa M2 birim Fiyatı			4.941,47 TL			
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı						
Müteahhite maliyet			73.413.935,70 TL			
Müteahhit Geliri			86.070.677,63 TL			
Kar /Zarar			12.656.741,93 TL			
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı						
Arsayı satın alarak proje bedeli			148.840.539,53 TL			
Müteahhit karı			42.427.632,97 TL			
Karlılık Oranı			0,2851			

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

Arsa nitelikli konu taşınmaz ½ hisse bazında iki malike ait olup, rapor tarihi itibarıyla müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Geliştirme Yöntemi" birlikte kullanılmıştır. Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, aritmetik ortalama ile uyumlaştırma yapılmış, yuvarlama ile de nihai değer takdirine ulaşılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	70.596.000,-TL
GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	75.426.604,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	≈ 73.000.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu gayrimenkulün GYO portföyüne "Arsa" olarak bulundurulmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-VAKIFGYO-03	26.04.2016	69.000.000,-TL
2016-VAKIFGYO-13	27.12.2016	72.265.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

Toplam KDV Haric Satış Değerinin:
73.000.000.-TL (YETMİŞÜÇMİLYONTÜRK LİRASI)

Toplam KDV Dahil Satış Değerinin:
86.140.000,-TL (SEKSENALTIMİLYONYÜZKIRKBİNTÜRK LİRASI)
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi (1/2) KDV Haric Satış Değeri:
36.500.000,-TL (OTUZALTIMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRK LİRASI)

Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. Hissesi (1/2) KDV Haric Satış Değeri:
36.500.000,-TL (OTUZALTIMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRK LİRASI)

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 takdimimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-VAKIFGYO-11** 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,

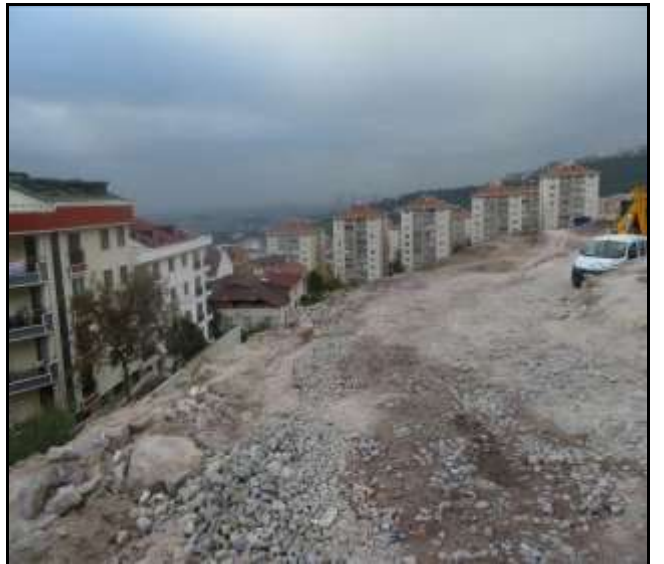
A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi İstanbul - Etiler - Etiler - No: 329-000 - Sete - 34090 Tic. Sic. No: 278111 - Fax: 0312 288 30 02 16001 430 70 15 Merkezi Telefon: 0312 288 30 02 www.aartibir.com.tr - Tlx. Sic. No: 46557



8-2 Fotoğraflar





8-3 BELGELER

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI



T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 27827246-622-E.707434
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

24.10.2017

A ARTI BİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ATATÜRK MAH., GİRNE CD. No : 11/5
ATAŞEHİR-İSTANBUL

İlgi : 23/10/2017 tarihli ve sayılı yazınız.

Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mah., 15646 ada, 44 parsel sayılı yer ile alakalı talebiniz tetkik edilmiştir.

Söz konusu parsel, 1/1000 ölçekli, 15.02.2008-29.07.2008-13.09.2009-13.09.2012-22.01.2010-19.05.2013-16.02.2016 T.T'li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4,0.20-0.40/1.25 yapılanma şartlarında Konut alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Meral İLHAN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.
**Elektronik İmzalanmıştır.*

Ek: Plan Örneği

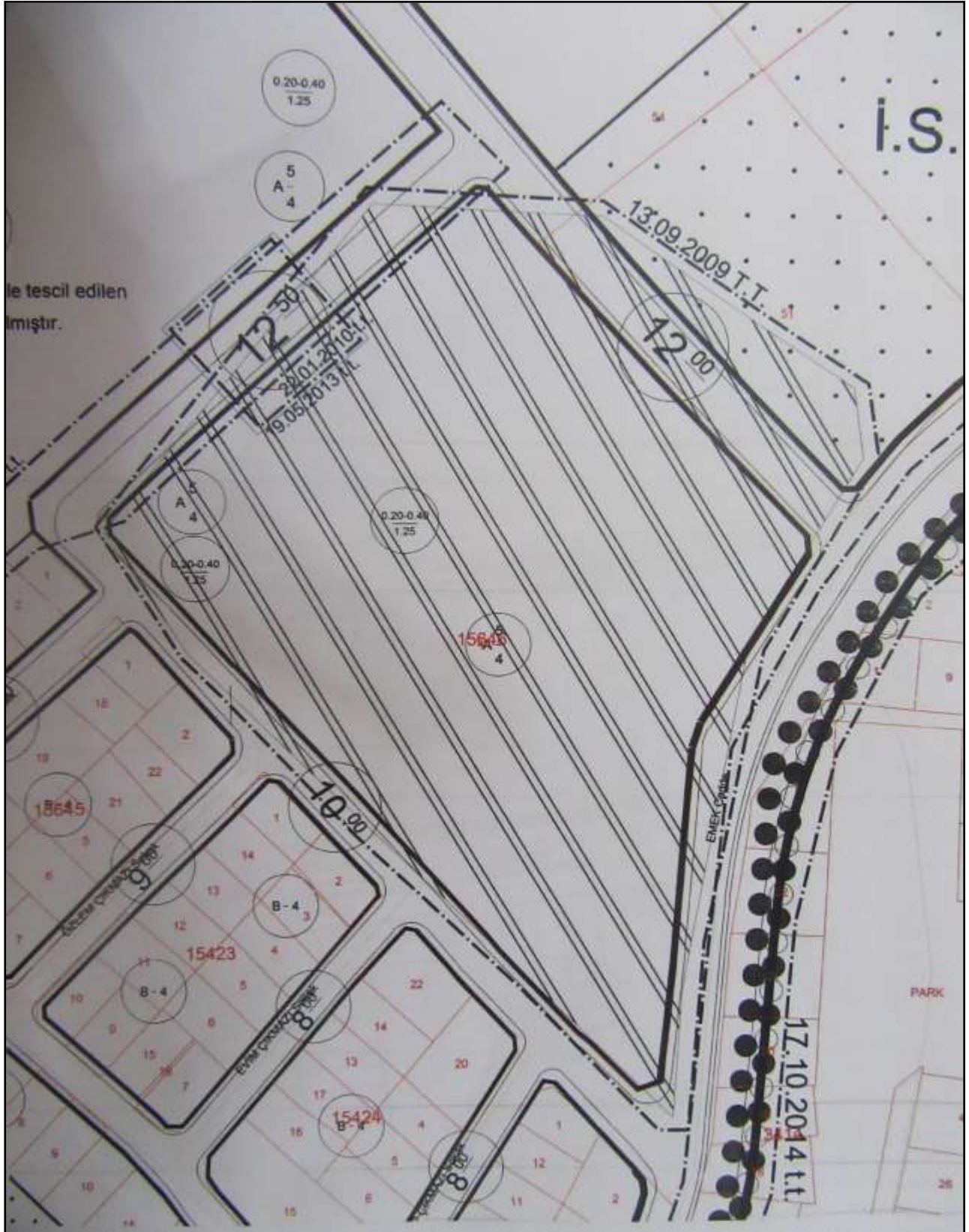
Musa ERORHAN
Müdür
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
*5070 Sayılı Kanun Hükmünde
Elektronik olarak imzalanmıştır.*

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi için <http://www.maltepe.bel.tr/ebelgendorulama> adresinde sorgu bölümünden, 707434 doküman no. ve 3265A47D71DB sorgulama kodu ya da sağdaki karekod ile yapılabilir.



İmar No: 1700001
FEYZULLAH Mah., BAĞDAT Cad. No : 292, MALTEPE-İSTANBUL
Telefon: 02164549999 dhi.1188(*) Faks: 02163710877
Kağıt: maltepebelediyesi@hal1.kcp.tr e-posta: imar@maltepe.bel.tr
İnternet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:
Ömür AŞH İSİKLİ



B.5.2 27.09.2001-29.08.2003 onaylı Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağaltepe Nazım İmar Planı sınırları içinde kalan 166,167,168 pafta 1690, 1692 ada 2,3,17...33 parseller (KİPTAŞ) ve 1693 ada, 1 parseller (Tepe Mevzi Plan) dışında kalan alanlarda toplu uygulama geçerlidir. (13.09.2009 t.t.)

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

- En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde, veya;
- Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m² olan parsellerde, veya;
- 3000 m² den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde;

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

B.5.4 Konut alanlarında 3194 sayılı yasanın "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri" ile ilgili 18. Maddesi kapsamında yapılacak toplu uygulamalarda artan nüfusun donatı gereksinimini karşılamak üzere 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen donatılara ek olarak artan nüfus kadar kişi başına 15 m² donatı alanı (park alanı, çocuk bahçesi, spor alanı ve sosyal tesis) ayrılacaktır.

B.6 MİP ALANLARI

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

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

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

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

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

B.6.1.5. Subasman kotu avan projeye göre belirlenir.

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

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

B.6.1.8. Kat yüksekliği serbesttir.

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

VAKIF GYO VE OBAKÖY ADI ORTAKLIĞI
MALTEPE KONUT PROJESİ

MİMARİ RUHSAT PROJESİ

YAPININ YERİ				YAPININ CİNSİ			
İlçesi : MALTEPE				BETONARME			
Mahallesi : ZÜMRÜTEVLER							
Sokağı : EMEK CD.							
Pafta : G22-A-09-A-1-C							
Ada : 15646							
Parsel : 44							
Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaata ait projelergün sayılı imar durumuna ; imar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tetkik edilerek tarafımızdan tasdik edilmiştir.							
T.C. MALTEPE BELEDİYESİ				PROJE NO: 2017/621934			
Statik projeyi kontrol edenin adı soy. imza.		Mimari projeyi kontrol ve tasdik eden					
adı soy. imza.		adı soyadı		imzası		mühür	
raportör		raportör		ruhsat bürosu şefi			
12.06.2017		09.06.2017		İstanbul PEHLİVAN Drm. Proj. Ruben Şefi			
Proje müellifi		Adı Soyadı		Ünvanı		Oda Sic. no.	
Mimari		MURAT TABANLIOĞLU		Y.Müh. Mimar		23982	
Müellifin adı		MELKAN GÜRSEL		Mimar		29042	
		TABANLIOĞLU MİMARLIK DANIŞMANLIK LIMITED ŞİRKETİ (Beyoğlu V.D.8150056680)				Belediye Sic. no.	
						Sorumluluk İmzaları	
						TABANLIOĞLU MİMARLIK DANIŞMANLIK Mecidiyeköy Mah. 2. Kat No: 10/10 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Ticaret Sic. No: 272200 www.tabanlioglu.com.tr	
						Mesuriyet Cad. No:67 Tepebaşı İSTANBUL	
YAPININ		Sahibi		VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ OBAKÖY GIDA İŞLETMECİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEMİZLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ			
		Kullanma amacı		KONUT			
ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)							
Belediyesi		İlçesi		Mahallesi		Sokağı	
MALTEPE BELEDİYESİ		MALTEPE		ZÜMRÜTEVLER		EMEK CD.	
						Pafta	
						G-22-A-09-A-1-C	
						Ada	
						15646	
						Parsel	
						44	
						Yüzölçümü	
						15.264m²	
YAPININ							
Mimari hiz. sınıfı		Statik hiz. sınıfı		Maliyet grubu		Kat adedi	
				Alan m2		İnşaat süresi	
				Taşıyıcı sistem		En büyük açıklık	
				En büyük kat yük.			

PARSEL BİLGİLERİ

Parsel Bilgileri	
Parsel Alanı	15264 m ²
Emsal	1,75
Emsal Kullanım Hakkı	26712 m ²
Projede Kullanılan Emsal	26656 m ²
İnşaat Alanı	67862 m ²

EMSA BİLGİLERİ

MALTEPE KONUT PROJESİ

Kat Bilgisi	%25 Hesabı İçin Kat Brüt Alanı	Kat Yapı İnşaat Alanı	Kat Emsal Alanı	Teknik&Ortak Alan	Ortak Depo	Sosyal Alan	Kreş	
OTOPARK	5. BODRUM KAT	0,00	6970,86	0,00	726,22	331,52	0,00	0,00
	4. BODRUM KAT	0,00	6723,37	0,00	111,39	246,38	0,00	0,00
	3. BODRUM KAT	0,00	5243,70	0,00	149,47	111,06	0,00	0,00
	TOPLAM	0	18937,93	0,00	987,08	688,96	0,00	0,00
BAZA	2. BODRUM KAT	2508,31	4405,59	1478,85	373,81	810,29	414,64	0,00
	1. BODRUM KAT	1929,09	3640,85	1281,11	41,61	709,12	414,07	0,00
	ZEMİN KAT	3400,71	3755,56	1731,31	9,83	0,00	0,00	463,44
	1. KAT	2958,73	3752,31	1688,66	204,31	0,00	0,00	263,59
	TOPLAM	10796,84	15554,31	6179,93	629,56	1519,41	828,71	727,03
KULE 1	2.KAT	1121,84	1121,84	655,49	53,33	0,00	0,00	0,00
	3.KAT	980,03	980,03	614,76	5,36	0,00	0,00	0,00
	4.KAT	1003,62	1003,62	625,34	5,36	0,00	0,00	0,00
	5.KAT	1003,23	1003,23	630,33	5,36	0,00	0,00	0,00
	6.KAT	1002,58	1002,58	623,19	5,36	0,00	0,00	0,00
	7.KAT	1002,83	1002,83	624,91	5,36	0,00	0,00	0,00
	8.KAT	1002,63	1002,63	629,96	5,36	0,00	0,00	0,00
	9.KAT	1004,26	1004,26	623,19	5,36	0,00	0,00	0,00
	10.KAT	1008,38	1008,38	624,92	5,36	0,00	0,00	0,00
	11.KAT	1003,19	1003,19	629,23	5,36	0,00	0,00	0,00
	12.KAT	1002,58	1002,58	623,16	5,36	0,00	0,00	0,00
	13.KAT	1011,66	1011,66	633,26	5,36	0,00	0,00	0,00
	14.KAT	980,76	980,76	618,58	5,36	0,00	0,00	0,00
	15.KAT	989,49	989,49	615,31	5,36	0,00	0,00	0,00
	16.KAT	1008,57	1008,57	633,26	5,36	0,00	0,00	0,00
	17.KAT	987,12	987,12	618,22	5,36	0,00	0,00	0,00
	18.KAT	983,05	983,05	603,37	5,36	0,00	0,00	0,00
	19.KAT	1014,50	1014,50	636,74	5,36	0,00	0,00	0,00
	20.KAT	987,81	987,81	609,52	5,36	0,00	0,00	0,00
	21.KAT	652,97	652,97	364,79	5,36	0,00	0,00	0,00
	22.KAT	571,86	571,86	342,77	5,36	0,00	0,00	0,00
	ÇATI KATI	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOPLAM	20322,96	20522,96	12580,37	160,53	0,00	0,00	0,00

KULE 2	2.KAT	1439,45	1439,45	869,30	63,28	0,00	0,00	0,00
	3.KAT	1317,66	1317,66	828,98	4,50	0,00	0,00	0,00
	4.KAT	1314,69	1314,69	833,83	4,50	0,00	0,00	0,00
	5.KAT	1215,33	1215,33	764,34	4,50	0,00	0,00	0,00
	6.KAT	1224,41	1224,41	766,81	4,50	0,00	0,00	0,00
	7.KAT	1215,17	1215,17	764,79	4,50	0,00	0,00	0,00
	8.KAT	1213,72	1213,72	762,08	4,50	0,00	0,00	0,00
	9.KAT	1201,88	1201,88	761,30	4,50	0,00	0,00	0,00
	10.KAT	1197,19	1197,19	762,21	4,50	0,00	0,00	0,00
	11.KAT	797,46	797,46	472,10	4,50	0,00	0,00	0,00
	12.KAT	709,91	709,91	310,08	138,79	0,00	0,00	0,00
	TOPLAM	12846,87	12846,87	7895,82	242,57	0,00	0,00	0,00
	TOPLAM	43966,67	67862,07	26656,12	2019,74	2208,37	828,71	727,03
Proje Emsal Hakkı		26712,00	2035,86	3393,10	1500,00	750,00		

Bağımsız Bölüm No	Blok Adı	Bulunduğu Kat	Niteliği	Eklentisi	Net Alan	Eklenti Net Alan	Toplam Net Alan	Brut Alan	Eklenti Brut Alan	Genel Brüt Alan	Hissesi	Arsa Payı	Mahki
A01	A	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	91,91	0,00	91,91	149,35	0,00	149,35			
A02	A	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	139,26	0,00	139,26	222,62	0,00	222,62			
A03	A	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	79,78	0,00	79,78	140,59	0,00	140,59			
A04	A	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	125,34	0,00	125,34	210,81	0,00	210,81			
A05	A	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	118,58	0,00	118,58	203,42	0,00	203,42			
A06	A	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	143,72	0,00	143,72	262,70	0,00	262,70			
A07	A	2 Bodrum	Konut	-	80,93	0,00	80,93	148,28	0,00	148,28			
A08	A	2 Bodrum	Konut	-	39,22	0,00	39,22	72,25	0,00	72,25			
A09	A	2 Bodrum	Konut	-	38,67	0,00	38,67	69,76	0,00	69,76			
A10	A	1 Bodrum	Konut	-	78,44	0,00	78,44	117,49	0,00	117,49			
A11	A	1 Bodrum	Konut	-	39,23	0,00	39,23	53,79	0,00	53,79			
A12	A	1 Bodrum	Konut	-	38,67	0,00	38,67	53,79	0,00	53,79			
A13	A	Zemin Kat	Konut	-	114,54	0,00	114,54	178,44	0,00	178,44			
A14	A	Zemin Kat	Konut	-	60,08	0,00	60,08	105,36	0,00	105,36			
A15	A	Zemin Kat	Konut	-	40,22	0,00	40,22	70,24	0,00	70,24			
A16	A	Zemin Kat	Konut	-	43,62	0,00	43,62	67,84	0,00	67,84			
A17	A	Zemin Kat	Konut	-	59,45	0,00	59,45	103,88	0,00	103,88			
A18	A	Zemin Kat	Konut	-	105,30	0,00	105,30	255,61	0,00	255,61			
A19	A	Zemin Kat	Konut	-	58,53	0,00	58,53	139,64	0,00	139,64			
A20	A	Zemin Kat	Konut	-	43,12	0,00	43,12	57,47	0,00	57,47			
A21	A	Zemin Kat	Konut	-	43,73	0,00	43,73	57,86	0,00	57,86			
A22	A	1 Kat	Konut	-	111,32	0,00	111,32	169,86	0,00	169,86			
A23	A	1 Kat	Konut	-	57,00	0,00	57,00	97,55	0,00	97,55			
A24	A	1 Kat	Konut	-	39,00	0,00	39,00	64,44	0,00	64,44			
A25	A	1 Kat	Konut	-	57,92	0,00	57,92	95,89	0,00	95,89			
A26	A	1 Kat	Konut	-	108,31	0,00	108,31	240,80	0,00	240,80			
A27	A	1 Kat	Konut	-	59,57	0,00	59,57	90,92	0,00	90,92			
A28	A	1 Kat	Konut	-	38,57	0,00	38,57	54,66	0,00	54,66			
A29	A	1 Kat	Konut	-	39,31	0,00	39,31	57,86	0,00	57,86			
A30	A	2 Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	45,24	0,00	45,24			
A31	A	2 Kat	Konut	-	38,56	0,00	38,56	57,86	0,00	57,86			
A32	A	2 Kat	Konut	-	74,35	0,00	74,35	107,04	0,00	107,04			
A33	A	2 Kat	Konut	-	51,79	0,00	51,79	89,32	0,00	89,32			
A34	A	2 Kat	Konut	-	40,68	0,00	40,68	59,29	0,00	59,29			
A35	A	2 Kat	Konut	-	51,88	0,00	51,88	90,09	0,00	90,09			
A36	A	2 Kat	Konut	-	91,92	0,00	91,92	172,32	0,00	172,32			
A37	A	2 Kat	Konut	-	64,85	0,00	64,85	154,33	0,00	154,33			
A38	A	2 Kat	Konut	-	45,94	0,00	45,94	57,86	0,00	57,86			
A39	A	3 Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	49,50	0,00	49,50			
A40	A	3 Kat	Konut	-	38,59	0,00	38,59	63,36	0,00	63,36			
A41	A	3 Kat	Konut	-	62,26	0,00	62,26	96,78	0,00	96,78			
A42	A	3 Kat	Konut	-	51,74	0,00	51,74	83,46	0,00	83,46			
A43	A	3 Kat	Konut	-	35,79	0,00	35,79	57,83	0,00	57,83			
A44	A	3 Kat	Konut	-	51,74	0,00	51,74	83,58	0,00	83,58			
A45	A	3 Kat	Konut	-	90,95	0,00	90,95	141,82	0,00	141,82			
A46	A	3 Kat	Konut	-	44,92	0,00	44,92	88,82	0,00	88,82			
A47	A	3 Kat	Konut	-	38,29	0,00	38,29	63,36	0,00	63,36			
A48	A	4 Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	49,50	0,00	49,50			
A49	A	4 Kat	Konut	-	38,56	0,00	38,56	57,42	0,00	57,42			
A50	A	4 Kat	Konut	-	38,74	0,00	38,74	57,42	0,00	57,42			
A51	A	4 Kat	Konut	-	87,32	0,00	87,32	152,09	0,00	152,09			
A52	A	4 Kat	Konut	-	50,65	0,00	50,65	83,58	0,00	83,58			
A53	A	4 Kat	Konut	-	36,06	0,00	36,06	57,84	0,00	57,84			
A54	A	4 Kat	Konut	-	51,05	0,00	51,05	77,21	0,00	77,21			
A55	A	4 Kat	Konut	-	89,90	0,00	89,90	175,80	0,00	175,80			
A56	A	4 Kat	Konut	-	38,93	0,00	38,93	57,42	0,00	57,42			

A57	A	5.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	45,24	0,00	45,24		
A58	A	5.Kat	Konut	-	38,23	0,00	38,23	63,37	0,00	63,37		
A59	A	5.Kat	Konut	-	38,75	0,00	38,75	62,28	0,00	62,28		
A60	A	5.Kat	Konut	-	83,95	0,00	83,95	131,67	0,00	131,67		
A61	A	5.Kat	Konut	-	51,10	0,00	51,10	83,58	0,00	83,58		
A62	A	5.Kat	Konut	-	50,82	0,00	50,82	83,58	0,00	83,58		
A63	A	5.Kat	Konut	-	51,34	0,00	51,34	83,58	0,00	83,58		
A64	A	5.Kat	Konut	-	84,41	0,00	84,41	151,36	0,00	151,36		
A65	A	5.Kat	Konut	-	38,78	0,00	38,78	63,72	0,00	63,72		
A66	A	6.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	48,62	0,00	48,62		
A67	A	6.Kat	Konut	-	38,42	0,00	38,42	57,42	0,00	57,42		
A68	A	6.Kat	Konut	-	38,53	0,00	38,53	65,34	0,00	65,34		
A69	A	6.Kat	Konut	-	63,76	0,00	63,76	99,57	0,00	99,57		
A70	A	6.Kat	Konut	-	51,66	0,00	51,66	83,58	0,00	83,58		
A71	A	6.kat	Konut	-	50,54	0,00	50,54	83,58	0,00	83,58		
A72	A	6.Kat	Konut	-	46,33	0,00	46,33	83,58	0,00	83,58		
A73	A	6.Kat	Konut	-	100,23	0,00	100,23	191,03	0,00	191,03		
A74	A	6.Kat	Konut	-	38,78	0,00	38,78	63,19	0,00	63,19		
A75	A	7.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	45,24	0,00	45,24		
A76	A	7.Kat	Konut	-	38,57	0,00	38,57	63,36	0,00	63,36		
A77	A	7.Kat	Konut	-	38,77	0,00	38,77	62,25	0,00	62,25		
A78	A	7.Kat	Konut	-	87,64	0,00	87,64	152,05	0,00	152,05		
A79	A	7.Kat	Konut	-	50,68	0,00	50,68	83,58	0,00	83,58		
A80	A	7.Kat	Konut	-	35,57	0,00	35,57	58,04	0,00	58,04		
A81	A	7.Kat	Konut	-	51,25	0,00	51,25	77,22	0,00	77,22		
A82	A	7.Kat	Konut	-	89,78	0,00	89,78	168,65	0,00	168,65		
A83	A	7.Kat	Konut	-	38,78	0,00	38,78	57,31	0,00	57,31		
A84	A	8.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	49,50	0,00	49,50		
A85	A	8.kat	Konut	-	38,57	0,00	38,57	63,39	0,00	63,39		
A86	A	8.Kat	Konut	-	38,90	0,00	38,90	57,42	0,00	57,42		
A87	A	8.Kat	Konut	-	84,62	0,00	84,62	131,67	0,00	131,67		
A88	A	8.Kat	Konut	-	51,11	0,00	51,11	83,33	0,00	83,33		
A89	A	8.Kat	Konut	-	50,69	0,00	50,69	83,58	0,00	83,58		
A90	A	8.Kat	Konut	-	51,09	0,00	51,09	83,58	0,00	83,58		
A91	A	8.kat	Konut	-	85,01	0,00	85,01	151,37	0,00	151,37		
A92	A	8.kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	63,69	0,00	63,69		
A93	A	9.kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	45,24	0,00	45,24		
A94	A	9.kat	Konut	-	38,57	0,00	38,57	63,36	0,00	63,36		
A95	A	9.Kat	Konut	-	38,53	0,00	38,53	65,34	0,00	65,34		
A96	A	9.Kat	Konut	-	63,76	0,00	63,76	99,66	0,00	99,66		
A97	A	9.Kat	Konut	-	51,66	0,00	51,66	83,58	0,00	83,58		
A98	A	9.kat	Konut	-	50,18	0,00	50,18	83,58	0,00	83,58		
A99	A	9.Kat	Konut	-	50,97	0,00	50,97	83,67	0,00	83,67		
A100	A	9.kat	Konut	-	101,25	0,00	101,25	182,32	0,00	182,32		
A101	A	9.Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	63,25	0,00	63,25		
A102	A	10.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	49,50	0,00	49,50		
A103	A	10.Kat	Konut	-	38,58	0,00	38,58	57,42	0,00	57,42		
A104	A	10.Kat	Konut	-	38,90	0,00	38,90	62,25	0,00	62,25		
A105	A	10.Kat	Konut	-	87,83	0,00	87,83	152,05	0,00	152,05		
A106	A	10.Kat	Konut	-	50,71	0,00	50,71	83,58	0,00	83,58		
A107	A	10.kat	Konut	-	35,57	0,00	35,57	57,84	0,00	57,84		
A108	A	10.kat	Konut	-	51,11	0,00	51,11	77,22	0,00	77,22		
A109	A	10.Kat	Konut	-	90,35	0,00	90,35	175,88	0,00	175,88		
A110	A	10.Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	57,31	0,00	57,31		

A111	A	11.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	44,37	0,00	44,37		
A112	A	11.Fat	Konut	-	38,58	0,00	38,58	63,36	0,00	63,36		
A113	A	11.Kat	Konut	-	38,90	0,00	38,90	62,35	0,00	62,35		
A114	A	11.Kat	Konut	-	84,69	0,00	84,69	131,67	0,00	131,67		
A115	A	11.Kat	Konut	-	51,23	0,00	51,23	83,59	0,00	83,59		
A116	A	11.Kat	Konut	-	50,72	0,00	50,72	83,58	0,00	83,58		
A117	A	11.Kat	Konut	-	51,25	0,00	51,25	83,58	0,00	83,58		
A118	A	11.Kat	Konut	-	85,22	0,00	85,22	151,36	0,00	151,36		
A119	A	11.Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	63,69	0,00	63,69		
A120	A	12.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	48,63	0,00	48,63		
A121	A	12.Kat	Konut	-	38,60	0,00	38,60	63,36	0,00	63,36		
A122	A	12.Kat	Konut	-	38,90	0,00	38,90	65,34	0,00	65,34		
A123	A	12.Kat	Konut	-	63,76	0,00	63,76	99,57	0,00	99,57		
A124	A	12.Kat	Konut	-	51,66	0,00	51,66	83,58	0,00	83,58		
A125	A	12.Kat	Konut	-	45,70	0,00	45,70	83,58	0,00	83,58		
A126	A	12.Kat	Konut	-	51,09	0,00	51,09	83,58	0,00	83,58		
A127	A	12.Kat	Konut	-	101,84	0,00	101,84	182,38	0,00	182,38		
A128	A	12.Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	57,69	0,00	57,69		
A129	A	13.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	45,24	0,00	45,24		
A130	A	13.Kat	Konut	-	46,75	0,00	46,75	57,42	0,00	57,42		
A131	A	13.Kat	Konut	-	83,66	0,00	83,66	172,60	0,00	172,60		
A132	A	13.Kat	Konut	-	51,73	0,00	51,73	83,58	0,00	83,58		
A133	A	13.Kat	Konut	-	35,77	0,00	35,77	51,47	0,00	51,47		
A134	A	13.Kat	Konut	-	51,72	0,00	51,72	83,57	0,00	83,57		
A135	A	13.Kat	Konut	-	91,93	0,00	91,93	140,21	0,00	140,21		
A136	A	13.Kat	Konut	-	530,61	0,00	530,61	82,74	0,00	82,74		
A137	A	13.Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	57,86	0,00	57,86		
A138	A	14.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	49,50	0,00	49,50		
A139	A	14.Kat	Konut	-	38,60	0,00	38,60	63,37	0,00	63,37		
A140	A	14.Kat	Konut	-	77,57	0,00	77,57	133,81	0,00	133,81		
A141	A	14.Kat	Konut	-	51,80	0,00	51,80	77,22	0,00	77,22		
A142	A	14.Kat	Konut	-	50,18	0,00	50,18	83,58	0,00	83,58		
A143	A	14.Kat	Konut	-	51,09	0,00	51,09	83,58	0,00	83,58		
A144	A	14.Kat	Konut	-	71,23	0,00	71,23	109,71	0,00	109,71		
A145	A	14.Kat	Konut	-	53,61	0,00	53,61	82,05	0,00	82,05		
A146	A	14.Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	63,36	0,00	63,36		
A147	A	15.Fat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	43,77	0,00	43,77		
A148	A	15.Kat	Konut	-	38,60	0,00	38,60	63,36	0,00	63,36		
A149	A	15.Kat	Konut	-	92,49	0,00	92,49	163,13	0,00	163,13		
A150	A	15.Kat	Konut	-	51,23	0,00	51,23	83,58	0,00	83,58		
A151	A	15.Kat	Konut	-	50,72	0,00	50,72	83,53	0,00	83,53		
A152	A	15.Kat	Konut	-	51,11	0,00	51,11	83,63	0,00	83,63		
A153	A	15.Kat	Konut	-	50,28	0,00	50,28	82,20	0,00	82,20		
A154	A	15.Kat	Konut	-	53,61	0,00	53,61	82,74	0,00	82,74		
A155	A	15.Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	63,33	0,00	63,33		
A156	A	16.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	45,24	0,00	45,24		
A157	A	16.Kat	Konut	-	38,60	0,00	38,60	57,42	0,00	57,42		
A158	A	16.Kat	Konut	-	83,66	0,00	83,66	171,57	0,00	171,57		
A159	A	16.Kat	Konut	-	38,96	0,00	38,96	83,58	0,00	83,58		
A160	A	16.Kat	Konut	-	35,77	0,00	35,77	51,48	0,00	51,48		
A161	A	16.Kat	Konut	-	51,72	0,00	51,72	83,54	0,00	83,54		
A162	A	16.Kat	Konut	-	92,23	0,00	92,23	140,21	0,00	140,21		
A163	A	16.Kat	Konut	-	53,61	0,00	53,61	82,74	0,00	82,74		
A164	A	16.Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	57,42	0,00	57,42		

A165	A	17.Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	49,50	0,00	49,50			
A166	A	17.Kat	Konut	-	38,60	0,00	38,60	63,37	0,00	63,37			
A167	A	17.Kat	Konut	-	77,31	0,00	77,31	133,07	0,00	133,07			
A168	A	17.kat	Konut	-	51,69	0,00	51,69	83,58	0,00	83,58			
A169	A	17 Kat	Konut	-	51,76	0,00	51,76	83,58	0,00	83,58			
A170	A	17 Kat	Konut	-	51,67	0,00	51,67	83,57	0,00	83,57			
A171	A	17 Kat	Konut	-	71,23	0,00	71,23	109,71	0,00	109,71			
A172	A	17.Kat	Konut	-	53,61	0,00	53,61	82,05	0,00	82,05			
A173	A	17 Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	63,36	0,00	63,36			
A174	A	18 Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	49,50	0,00	49,50			
A175	A	18 kat	Konut	-	38,60	0,00	38,60	63,36	0,00	63,36			
A176	A	18.Kat	Konut	-	92,49	0,00	92,49	163,79	0,00	163,79			
A177	A	18 Kat	Konut	-	72,27	0,00	72,27	135,06	0,00	135,06			
A178	A	18 Kat	Konut	-	123,65	0,00	123,65	191,53	0,00	191,53			
A179	A	18.Kat	Konut	-	53,61	0,00	53,61	82,74	0,00	82,74			
A180	A	18 Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	63,36	0,00	63,36			
A181	A	19 Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	45,24	0,00	45,24			
A182	A	19.Kat	Konut	-	38,60	0,00	38,60	63,36	0,00	63,36			
A183	A	19 Kat	Konut	-	83,71	0,00	83,71	171,55	0,00	171,55			
A184	A	19 Kat	Konut	-	52,10	0,00	52,10	83,58	0,00	83,58			
A185	A	19 Kat	Konut	-	92,45	0,00	92,45	135,04	0,00	135,04			
A186	A	19.Kat	Konut	-	91,93	0,00	91,93	140,21	0,00	140,21			
A187	A	19 Kat	Konut	-	53,61	0,00	53,61	82,74	0,00	82,74			
A188	A	19 Kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	57,42	0,00	57,42			
A189	A	20 Kat	Konut	-	31,30	0,00	31,30	49,50	0,00	49,50			
A190	A	20 Kat	Konut	-	38,60	0,00	38,60	63,36	0,00	63,36			
A191	A	20.Kat	Konut	-	77,31	0,00	77,31	133,05	0,00	133,05			
A192	A	20 Kat	Konut	-	52,03	0,00	52,03	83,58	0,00	83,58			
A193	A	20.kat	Konut	-	92,95	0,00	92,95	135,06	0,00	135,06			
A194	A	20 Kat	Konut	-	91,93	0,00	91,93	141,79	0,00	141,79			
A195	A	20.kat	Konut	-	53,61	0,00	53,61	82,74	0,00	82,74			
A196	A	20.kat	Konut	-	38,94	0,00	38,94	63,36	0,00	63,36			
A197	A	21&22 Kat	Konut	-	171,82	0,00	171,82	346,34	0,00	346,34			
A198	A	21&22.Kat	Konut	-	167,47	0,00	167,47	279,71	0,00	279,71			
A199	A	2 Bodrum&1 Bodrum	Dukkan	Depo	122,16	44,40	166,56	131,16	49,92	181,08			

Bağımsız Bölüm No	Blok Adı	Bulunduğu Kat	Niteliği	Eklentisi	Net Alan	Eklenti Net Alan	Toplam Net Alan	Brut Alan	Eklenti Brut Alan	Genel Brut Alan	Hissesi	Arsa Payı	Maliki
B01	B	2 Bodrum	Konut	-	49,85	0,00	49,85	83,71	0,00	83,71			
B02	B	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	76,29	0,00	76,29	136,92	0,00	136,92			
B03	B	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	68,02	0,00	68,02	117,89	0,00	117,89			
B04	B	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	62,16	0,00	62,16	112,88	0,00	112,88			
B05	B	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	116,82	0,00	116,82	204,27	0,00	204,27			
B06	B	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	83,42	0,00	83,42	142,43	0,00	142,43			
B07	B	2 Bodrum&1 Bodrum	Konut	-	67,46	0,00	67,46	117,57	0,00	117,57			
B08	B	1 Bodrum	Konut	-	48,87	0,00	48,87	65,01	0,00	65,01			
B09	B	Zemin Kat	Konut	-	61,70	0,00	61,70	142,81	0,00	142,81			
B10	B	Zemin Kat	Konut	-	71,50	0,00	71,50	168,37	0,00	168,37			
B11	B	Zemin Kat	Konut	-	84,86	0,00	84,86	199,23	0,00	199,23			
B12	B	Zemin Kat	Konut	-	81,85	0,00	81,85	176,56	0,00	176,56			
B13	B	Zemin Kat	Konut	-	57,41	0,00	57,41	105,93	0,00	105,93			
B14	B	Zemin Kat	Konut	-	57,99	0,00	57,99	105,49	0,00	105,49			
B15	B	Zemin Kat	Konut	-	42,45	0,00	42,45	65,43	0,00	65,43			
B16	B	Zemin Kat	Konut	-	64,51	0,00	64,51	105,92	0,00	105,92			
B17	B	Zemin Kat	Yonut	-	66,88	0,00	66,88	111,79	0,00	111,79			
B18	B	Zemin Kat	Konut	-	68,33	0,00	68,33	148,29	0,00	148,29			
B19	B	Zemin Kat	Konut	-	68,22	0,00	68,22	153,27	0,00	153,27			
B20	B	1 Kat	Konut	-	61,69	0,00	61,69	89,59	0,00	89,59			
B21	B	1 Kat	Konut	-	71,29	0,00	71,29	106,63	0,00	106,63			
B22	B	1 Kat	Konut	-	95,28	0,00	95,28	183,69	0,00	183,69			
B23	B	1 Kat	Konut	-	84,11	0,00	84,11	165,02	0,00	165,02			
B24	B	1 Kat	Konut	-	55,55	0,00	55,55	98,36	0,00	98,36			
B25	B	1 Kat	Konut	-	60,61	0,00	60,61	100,44	0,00	100,44			
B26	B	1 Kat	Konut	-	39,35	0,00	39,35	67,71	0,00	67,71			
B27	B	1 Kat	Konut	-	61,08	0,00	61,08	99,97	0,00	99,97			
B28	B	1 Kat	Konut	-	65,26	0,00	65,26	106,51	0,00	106,51			
B29	B	1 Kat	Konut	-	65,89	0,00	65,89	95,02	0,00	95,02			
B30	B	1 Kat	Konut	-	68,16	0,00	68,16	97,26	0,00	97,26			
B31	B	2 Kat	Konut	-	61,36	0,00	61,36	98,48	0,00	98,48			
B32	B	2 Kat	Konut	-	71,58	0,00	71,58	109,92	0,00	109,92			
B33	B	2 Kat	Konut	-	90,45	0,00	90,45	178,57	0,00	178,57			
B34	B	2 Kat	Konut	-	57,74	0,00	57,74	96,03	0,00	96,03			
B35	B	2 Kat	Konut	-	57,37	0,00	57,37	96,03	0,00	96,03			
B36	B	2 Kat	Konut	-	55,46	0,00	55,46	87,67	0,00	87,67			
B37	B	2 Kat	Konut	-	38,92	0,00	38,92	65,47	0,00	65,47			
B38	B	2 Kat	Konut	-	37,19	0,00	37,19	64,38	0,00	64,38			
B39	B	2 Kat	Konut	-	41,57	0,00	41,57	64,45	0,00	64,45			
B40	B	2 Kat	Konut	-	42,65	0,00	42,65	62,02	0,00	62,02			
B41	B	2 Kat	Konut	-	41,38	0,00	41,38	65,84	0,00	65,84			
B42	B	2 Kat	Konut	-	44,48	0,00	44,48	106,43	0,00	106,43			
B43	B	3 Kat	Konut	-	61,26	0,00	61,26	89,59	0,00	89,59			
B44	B	3 Kat	Konut	-	72,53	0,00	72,53	99,04	0,00	99,04			
B45	B	3 Kat	Konut	-	92,58	0,00	92,58	162,32	0,00	162,32			
B46	B	3 Kat	Konut	-	59,21	0,00	59,21	91,02	0,00	91,02			
B47	B	3 Kat	Konut	-	56,32	0,00	56,32	78,60	0,00	78,60			
B48	B	3 Kat	Konut	-	60,87	0,00	60,87	91,92	0,00	91,92			
B49	B	3 Kat	Konut	-	80,86	0,00	80,86	205,72	0,00	205,72			
B50	B	3 Kat	Konut	-	42,70	0,00	42,70	61,70	0,00	61,70			
B51	B	3 Kat	Konut	-	41,54	0,00	41,54	60,03	0,00	60,03			
B52	B	3 Kat	Konut	-	67,04	0,00	67,04	97,74	0,00	97,74			
B53	B	4 Kat	Konut	-	61,26	0,00	61,26	89,59	0,00	89,59			
B54	B	4 Kat	Konut	-	72,53	0,00	72,53	106,94	0,00	106,94			
B55	B	4 Kat	Konut	-	112,92	0,00	112,92	161,29	0,00	161,29			
B56	B	4 Kat	Konut	-	100,93	0,00	100,93	151,34	0,00	151,34			
B57	B	4 Kat	Konut	-	40,10	0,00	40,10	61,38	0,00	61,38			
B58	B	4 Kat	Konut	-	87,03	0,00	87,03	198,81	0,00	198,81			
B59	B	4 Kat	Konut	-	50,21	0,00	50,21	120,87	0,00	120,87			
B60	B	4 Kat	Konut	-	41,54	0,00	41,54	60,50	0,00	60,50			
B61	B	4 Kat	Konut	-	67,04	0,00	67,04	97,74	0,00	97,74			

B62	B	5.Kat	Konut	-	61,26	0,00	61,26	89,60	0,00	89,60		
B63	B	5.Kat	Konut	-	72,53	0,00	72,53	104,98	0,00	104,98		
B64	B	5.Kat	Konut	-	93,97	0,00	93,97	171,99	0,00	171,99		
B65	B	5.Kat	Konut	-	81,04	0,00	81,04	151,33	0,00	151,33		
B66	B	5.Kat	Konut	-	55,16	0,00	55,16	86,06	0,00	86,06		
B67	B	5.kat	Konut	-	64,93	0,00	64,93	102,50	0,00	102,50		
B68	B	5.Kat	Konut	-	48,82	0,00	48,82	78,89	0,00	78,89		
B69	B	5.Kat	Konut	-	41,54	0,00	41,54	65,76	0,00	65,76		
B70	B	5.kat	Konut	-	67,04	0,00	67,04	100,65	0,00	100,65		
B71	B	6.kat	Konut	-	61,26	0,00	61,26	98,44	0,00	98,44		
B72	B	6.Kat	Konut	-	72,59	0,00	72,59	109,93	0,00	109,93		
B73	B	6.Kat	Konut	-	94,27	0,00	94,27	165,58	0,00	165,58		
B74	B	6.Kat	Konut	-	81,26	0,00	81,26	151,49	0,00	151,49		
B75	B	6.Kat	Konut	-	58,54	0,00	58,54	92,66	0,00	92,66		
B76	B	6.Kat	Konut	-	63,03	0,00	63,03	107,61	0,00	107,61		
B77	B	6.kat	Konut	-	48,82	0,00	48,82	69,32	0,00	69,32		
B78	B	6.Kat	Konut	-	41,54	0,00	41,54	59,70	0,00	59,70		
B79	B	6.kat	Konut	-	67,04	0,00	67,04	106,50	0,00	106,50		
B80	B	7.Kat	Konut	-	61,26	0,00	61,26	95,46	0,00	95,46		
B81	B	7.Kat	Konut	-	72,45	0,00	72,45	106,97	0,00	106,97		
B82	B	7.Kat	Konut	-	93,27	0,00	93,27	166,25	0,00	166,25		
B83	B	7.Kat	Konut	-	78,05	0,00	78,05	148,19	0,00	148,19		
B84	B	7.Kat	Konut	-	39,82	0,00	39,82	60,34	0,00	60,34		
B85	B	7.Kat	Konut	-	86,72	0,00	86,72	131,84	0,00	131,84		
B86	B	7.Kat	Konut	-	48,82	0,00	48,82	72,15	0,00	72,15		
B87	B	7.Kat	Konut	-	41,54	0,00	41,54	65,76	0,00	65,76		
B88	B	7.Kat	Konut	-	67,04	0,00	67,04	106,50	0,00	106,50		
B89	B	8.Kat	Konut	-	61,26	0,00	61,26	95,47	0,00	95,47		
B90	B	8.Kat	Konut	-	72,45	0,00	72,45	104,92	0,00	104,92		
B91	B	8.Kat	Konut	-	93,27	0,00	93,27	164,13	0,00	164,13		
B92	B	8.Kat	Konut	-	79,26	0,00	79,26	148,19	0,00	148,19		
B93	B	8.Kat	Konut	-	38,83	0,00	38,83	60,32	0,00	60,32		
B94	B	8.Kat	Konut	-	86,72	0,00	86,72	138,28	0,00	138,28		
B95	B	8.Kat	Konut	-	48,82	0,00	48,82	72,14	0,00	72,14		
B96	B	8.Kat	Konut	-	41,54	0,00	41,54	65,74	0,00	65,74		
B97	B	8.Kat	Konut	-	67,04	0,00	67,04	100,56	0,00	100,56		
B98	B	9.Kat	Konut	-	61,26	0,00	61,26	97,09	0,00	97,09		
B99	B	9.Kat	Konut	-	72,45	0,00	72,45	109,93	0,00	109,93		
B100	B	9.Kat	Konut	-	92,44	0,00	92,44	170,06	0,00	170,06		
B101	B	9.Kat	Konut	-	81,31	0,00	81,31	146,24	0,00	146,24		
B102	B	9.Kat	Konut	-	119,88	0,00	119,88	180,43	0,00	180,43		
B103	B	9.kat	Konut	-	48,82	0,00	48,82	69,30	0,00	69,30		
B104	B	9.Kat	Konut	-	41,54	0,00	41,54	65,80	0,00	65,80		
B105	B	9.Kat	Konut	-	67,04	0,00	67,04	97,75	0,00	97,75		
B106	B	10.Kat	Konut	-	61,26	0,00	61,26	94,12	0,00	94,12		
B107	B	10.Kat	Konut	-	72,45	0,00	72,45	106,95	0,00	106,95		
B108	B	10.Kat	Konut	-	93,18	0,00	93,18	155,59	0,00	155,59		
B109	B	10.Kat	Konut	-	80,61	0,00	80,61	139,95	0,00	139,95		
B110	B	10.Kat	Konut	-	121,31	0,00	121,31	190,43	0,00	190,43		
B111	B	10.Kat	Konut	-	48,82	0,00	48,82	72,13	0,00	72,13		
B112	B	10.Kat	Konut	-	41,54	0,00	41,54	65,79	0,00	65,79		
B113	B	10.Kat	Konut	-	64,04	0,00	64,04	106,50	0,00	106,50		
B114	B	11.Kat&12.Kat	Konut	-	110,24	0,00	110,24	172,78	0,00	172,78		
B115	B	11.Kat&12.Kat	Konut	-	158,52	0,00	158,52	266,05	0,00	266,05		
B116	B	11.Kat&12.Kat	Konut	-	77,34	0,00	77,34	131,16	0,00	131,16		
B117	B	11.Kat&12.Kat	Konut	-	80,58	0,00	80,58	110,89	0,00	110,89		
B118	B	11.Kat	Konut	-	66,80	0,00	66,80	104,69	0,00	104,69		

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

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TAŞOĞAÇ Tarih: 10/10/2017 10:57:29 AN
MakbuzNo: 180517461168 DekontNo: 30171213-912-F00888 BaşvuruNo: 46116

Tasınmaz Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parşel:	13046/44
Tasınmaz ID:	342930273	Yükölçüm(m2):	18064,00
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Maltepe TM		
Mahalle/Köy Adı:	BAŞINÖYÜK M		
Merkezi:	Merkezi Çiftliği		
Cilt/Sayfa No:	97/6559		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Riase) Sistem No	Malik	El Birliği No	Riase Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(R1) 342930273	(SH:6640117) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9220081346	-	1 / 2	7632,00	Maltepe TM Satış 17/05/2016 - 13466	-

(Riase) Sistem No	Malik	El Birliği No	Riase Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(R2) 342930274	(SH:8014638) OBANOY GIDA İŞLETİMCİLİK PAZARLAMA GÜVENLİK TEHİZLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:6320054346	-	1 / 2	7632,00	Maltepe TM Satış 17/05/2016 - 13466	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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


Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
BURHANETTİN TANDOĞAN
BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

26/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

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


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

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden 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 tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Edirnehi Yolu B.021 No:156 06320 ANKARA. Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00. Ayrıntılı bilgi için tıklayın:
İSTANBUL TEKNİKLERİ: Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:13 34067 Şişli-İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00. Faks: (212) 334 56 00. www.spk.gov.tr 1/2

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri 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 Şirketinizin 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)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİLİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NIŞANTAS 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 daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleti 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 yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p> <p style="text-align: center;"> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p> 	
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p style="font-size: 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 dairenizi dosyasında saklıdır. </p> <p style="text-align: right;"> KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatiptir Abdurrahman LOSUN </p> 	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / 5 Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A-2 / 1 - 1