



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÜMRANİYE/İSTANBUL

(3328 ada, 4 ve 11 PARSELDEKİ 2 ADET ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-12

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 12
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 numaralı parselde konumlu 2 adet Arsa vasfı ile kayıtlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	22.12.2016 / 2016-HALGGYO-12
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	14.11.2016 tarihinde, saat 16:52 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; 'T3 Ticaret Alanı'nda kalmakta ve KAKS: 2,85, H:Serbest yapılaşma koşulları"na sahip bulunmaktadır. 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Plan Notları rapor ekinde olup, plan notlarına göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	<u>KDV Hariç Toplam Satış Değerinin; 670.000.000,-TL</u> (ALTIYÜZYETMİŞMİLYONTÜRK LİRASI) <u>KDV Dahil Piyasa Değerinin; 790.600.000,-TL</u> (YEDİYÜZDOKSANMİLYONALTIYÜZBİNTÜRK 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)

İÇİNDEKİLER

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

5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	34
7 - SONUÇ	34-35
8 - EKLER	35
8-1 Uydu Fotoğrafı	35-36
8-2 Fotoğraflar	37-38-39
8-3 Belgeler	40-...-50
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	51
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	51
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	52
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	53
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	54
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	55

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporla 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 ilginiz 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. Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 22.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-12 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

12.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A 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

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu-Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 Ada, 4 ve 11 parsel no.lu "Arsa" vasfındaki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul İli Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)

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

M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

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

İklim

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



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

Bitki Örtüsü

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

Kültür

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

Turizm

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

Ekonomi

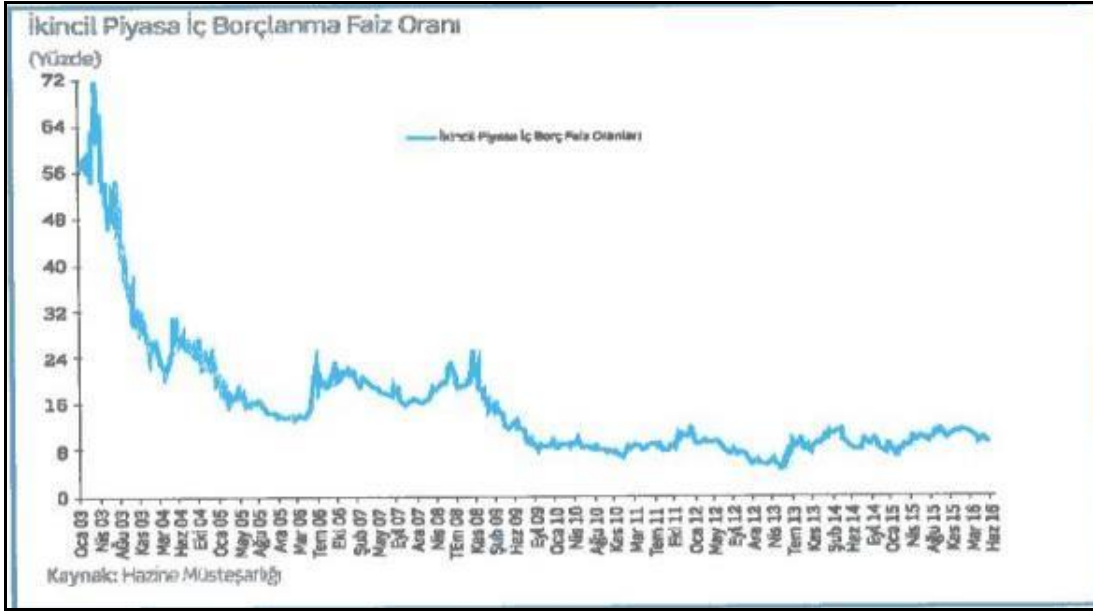
İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen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

Nüfus Ve Demografik Yapı

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

TÜRKİYE'DE YASANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

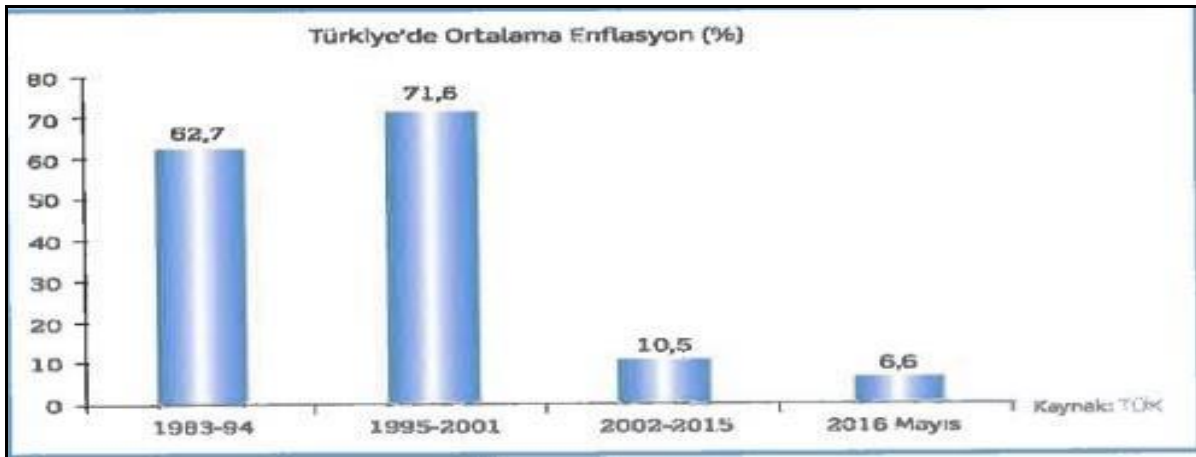
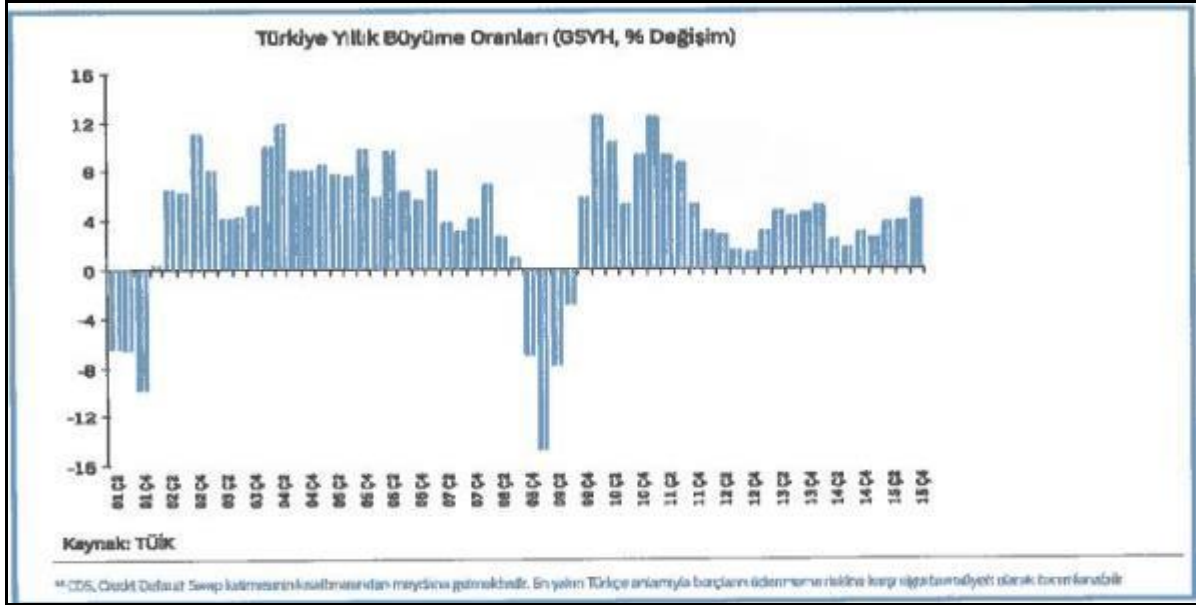
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle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



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

Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

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

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 148	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-32,0

^{*)}: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

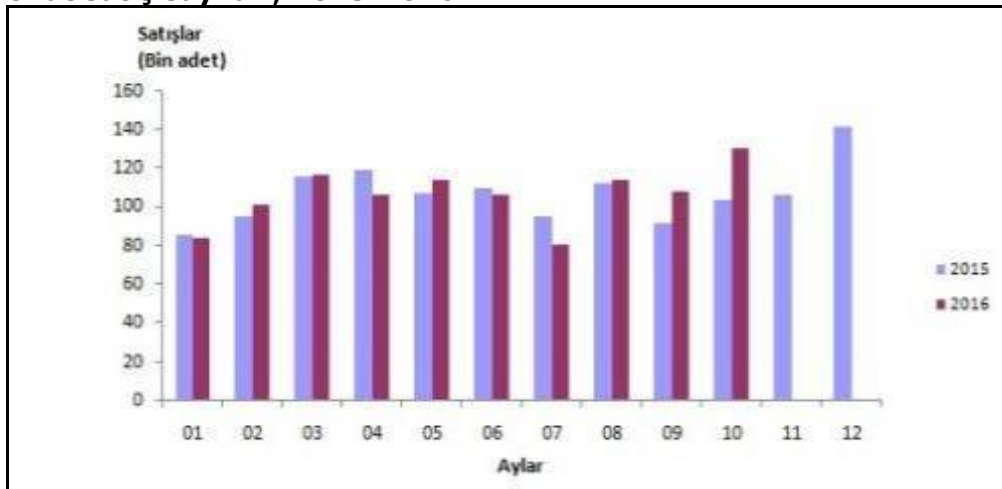
Kaynak: TÜİK

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

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130.274 konut satıldı

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

Konut satış sayıları, 2015-2016



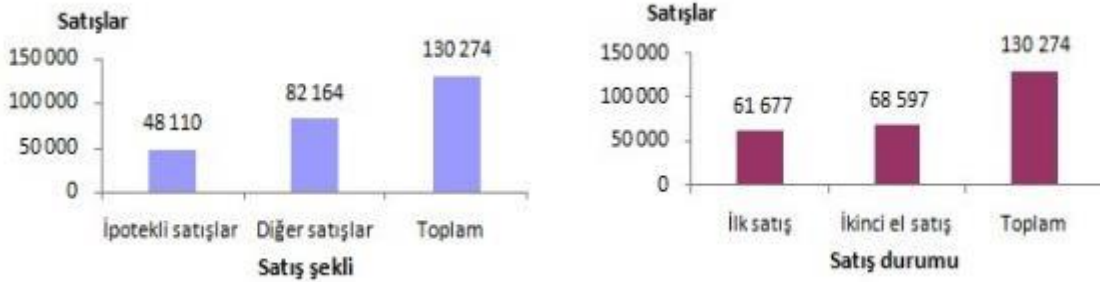
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48.110 olarak gerçekleşti.

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

Diğer satış türleri sonucunda 82.164 konut el değiştirdi.

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

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



Konut satışlarında 61.677 konut ilk defa satıldı

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

İkinci el konut satışlarında 68.597 konut el değiştirdi

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

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

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz 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 artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

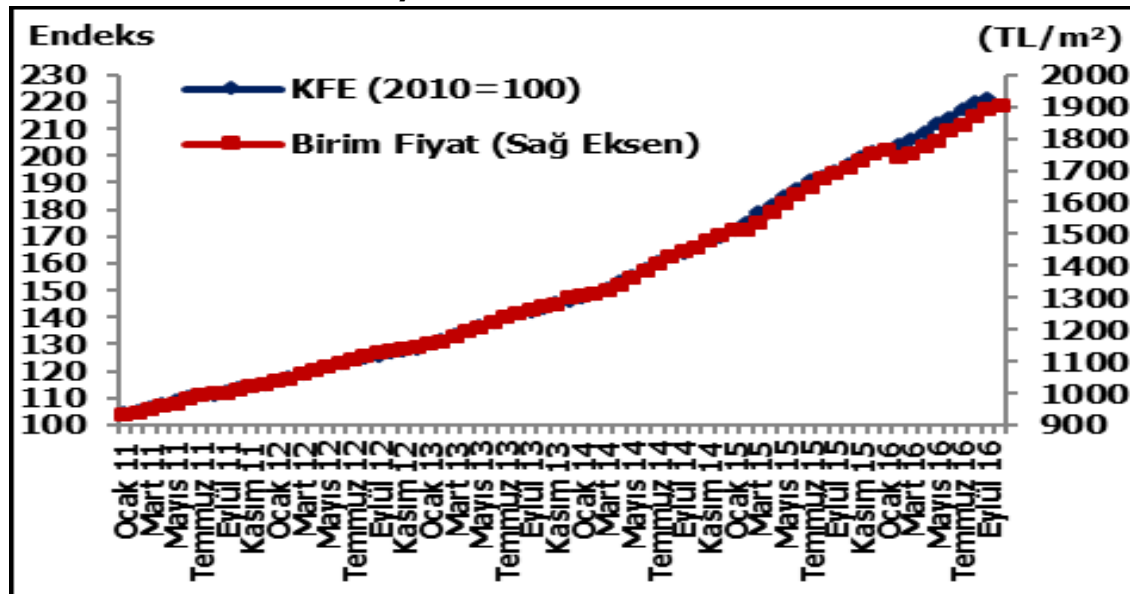
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi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

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

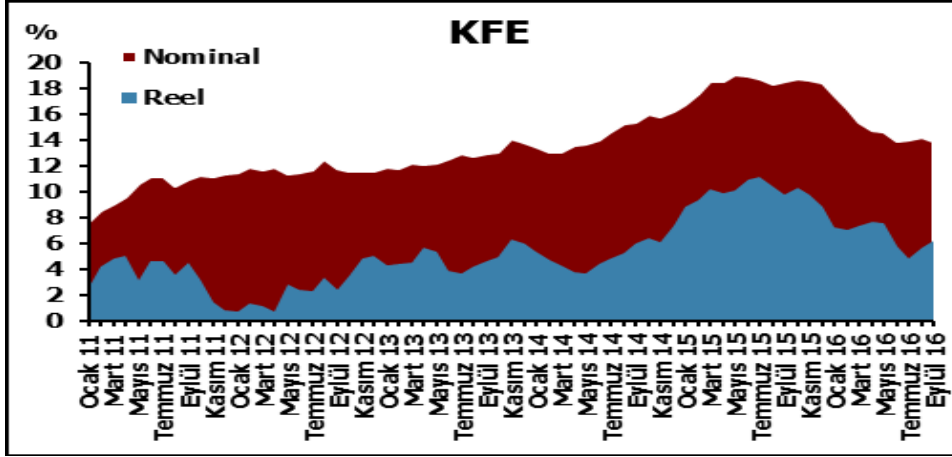
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



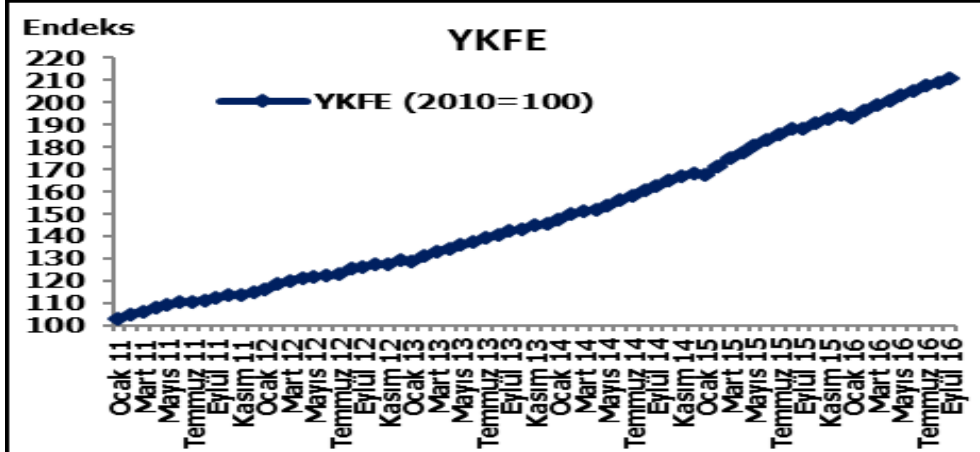
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



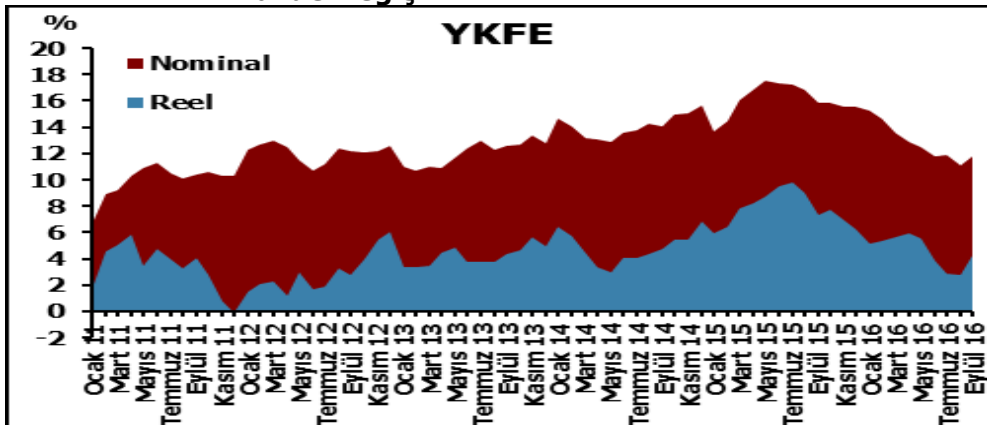
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

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

Grafik I.3. YKFE Grafik



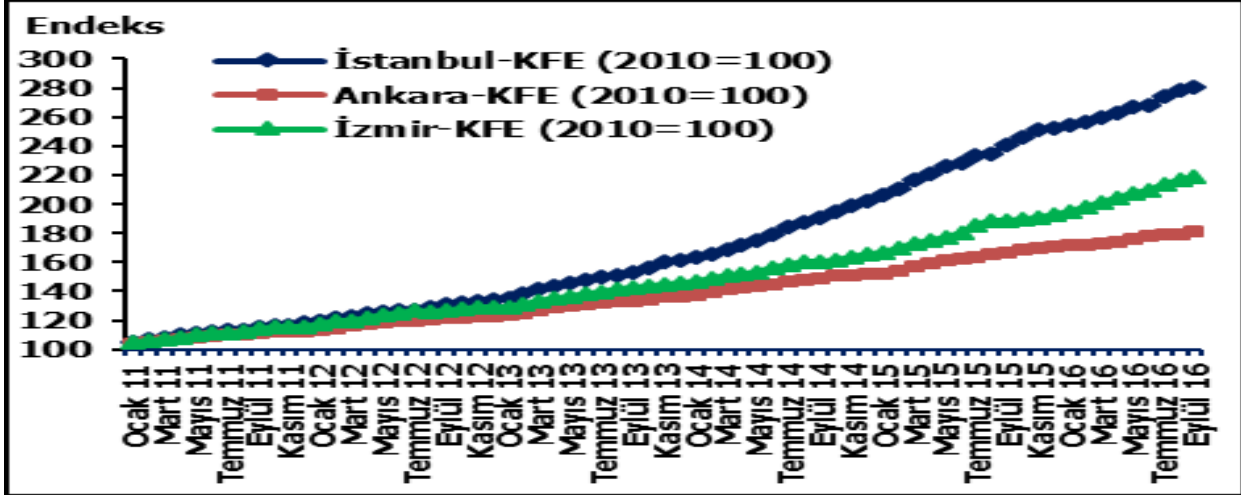
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

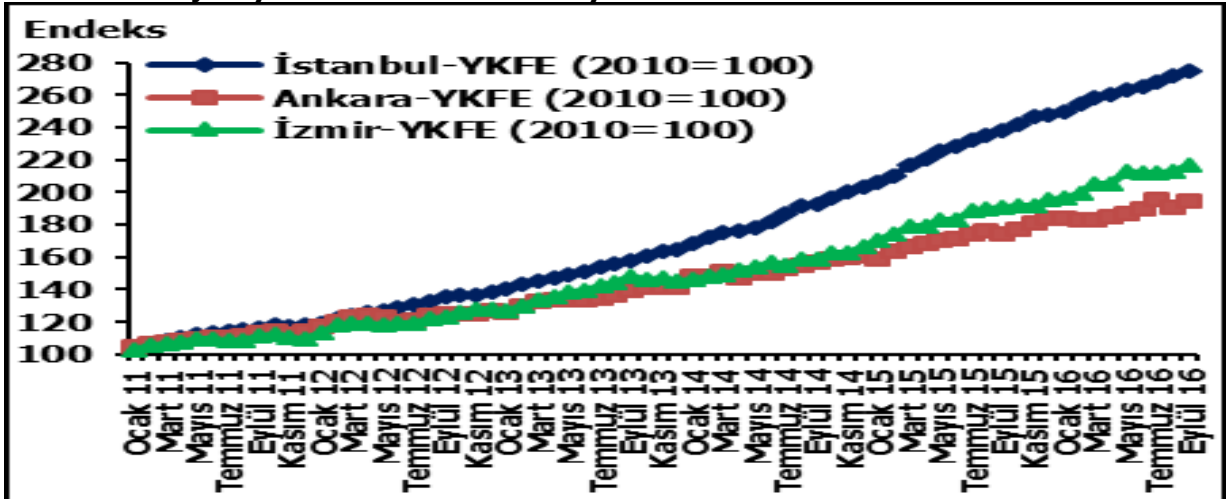
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de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

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



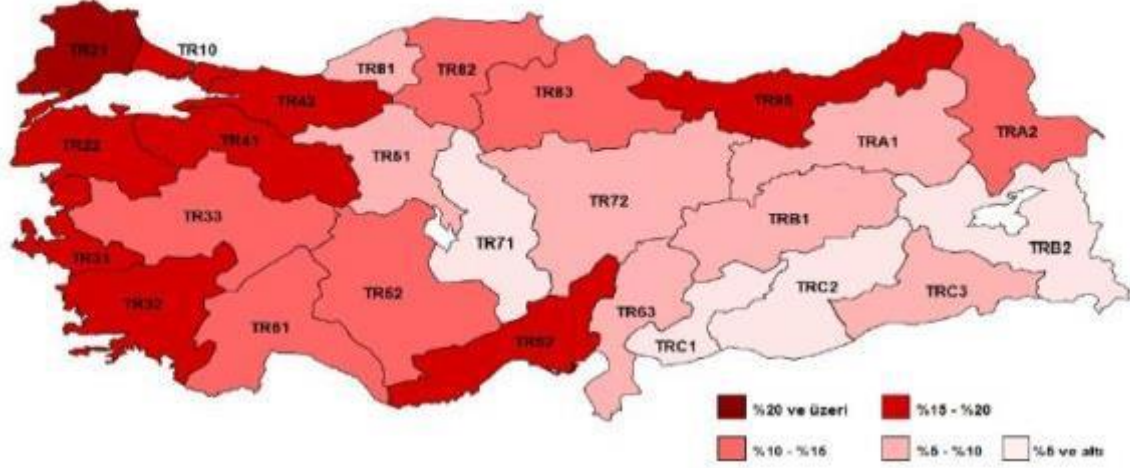
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de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

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



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

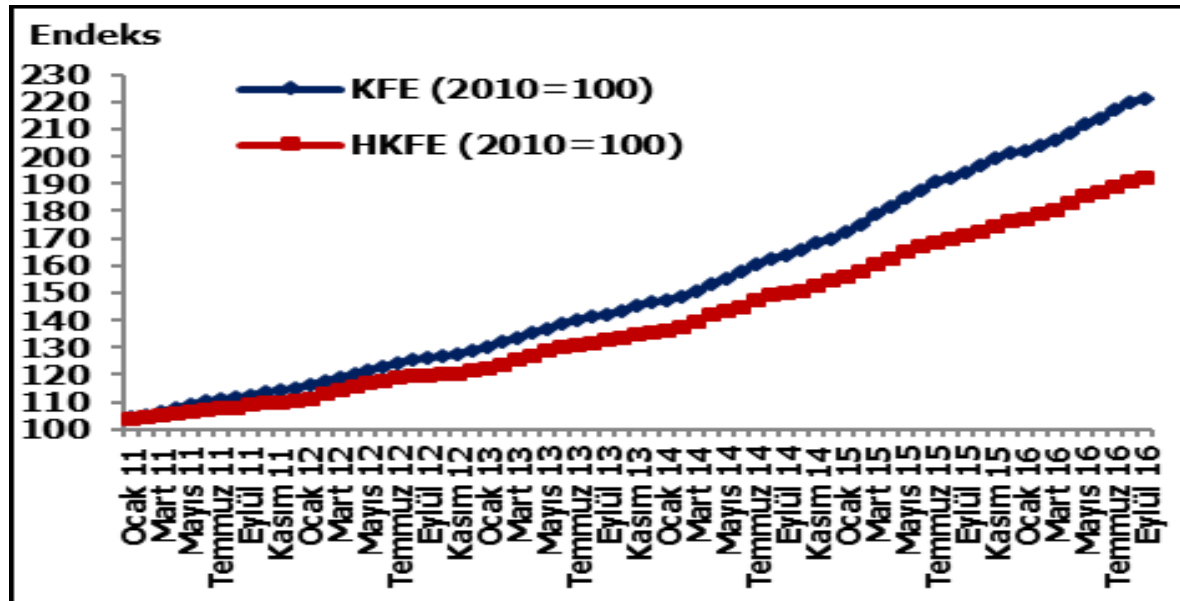


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

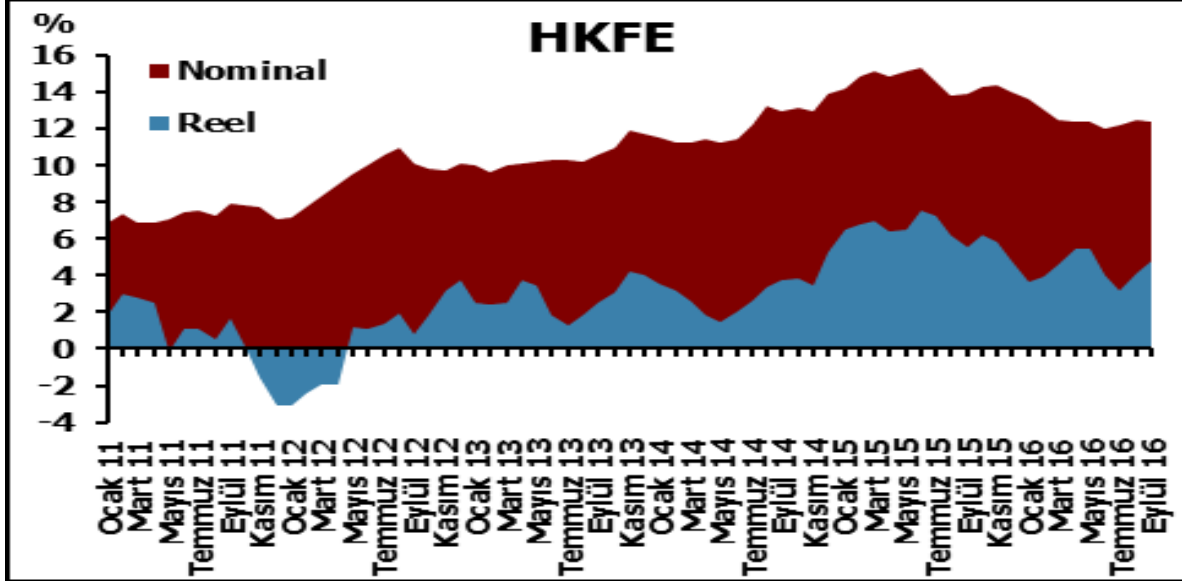
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

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

Grafik II.1. KFE ve HKFE



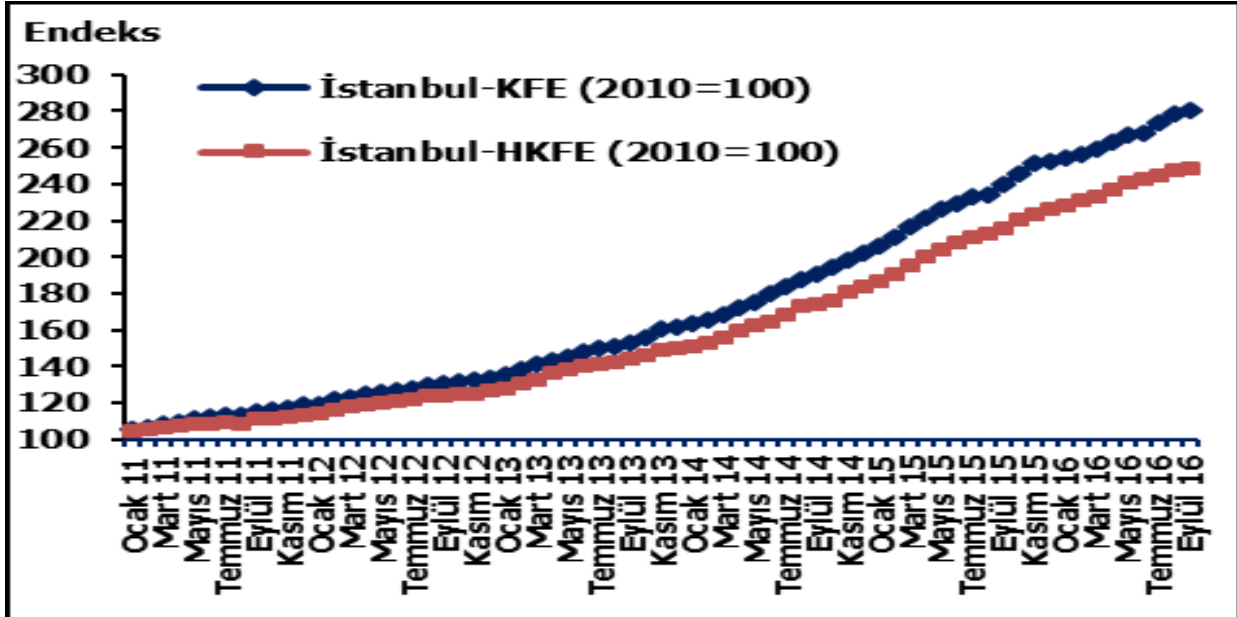
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



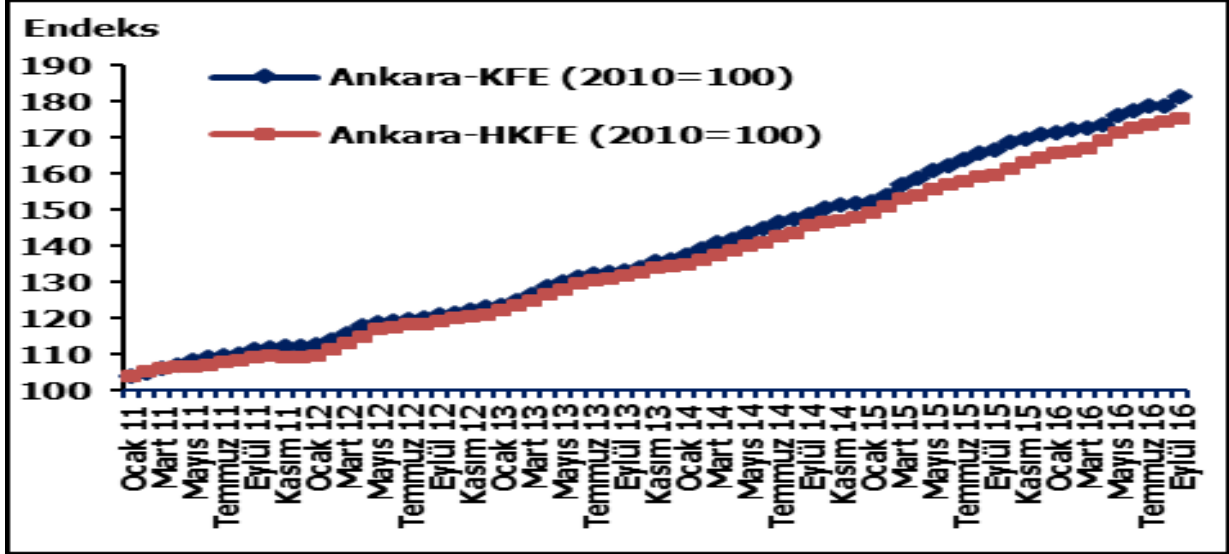
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

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

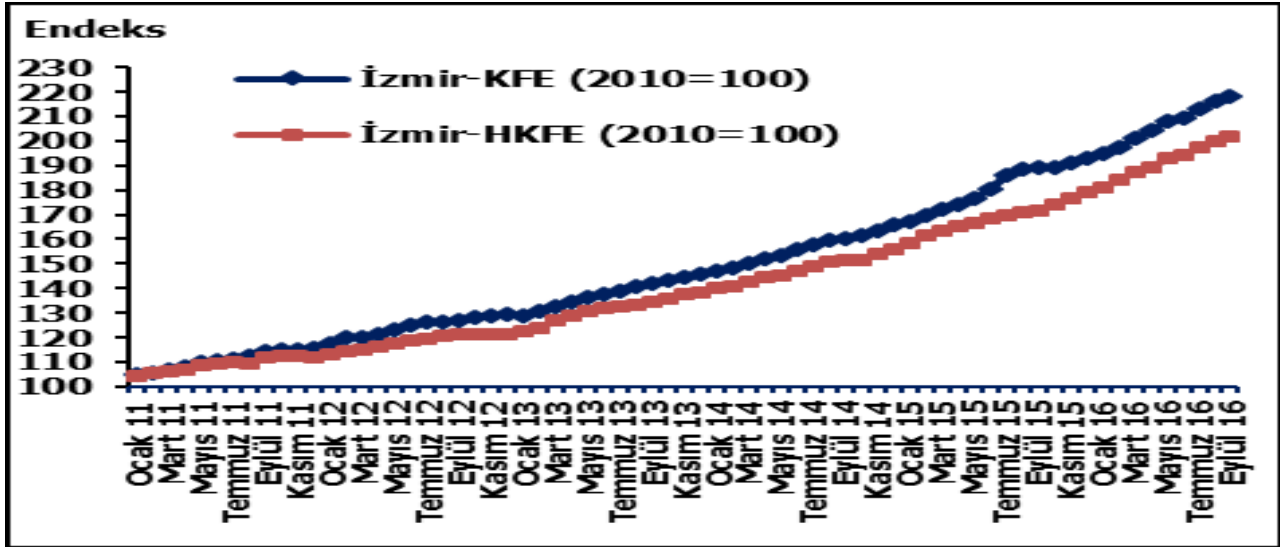
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

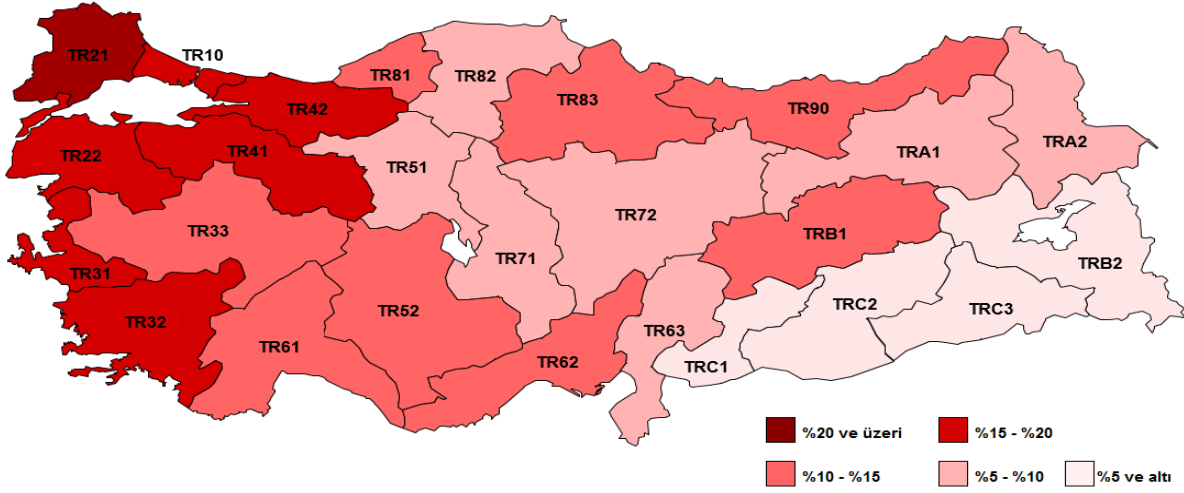


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi:

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

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

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

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

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

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



İstanbul Uluslararası Finans Merkezinin Önemi

Son yıllarda Türkiye ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmeler, Türkiye'yi ve dolayısı ile İstanbul'u dünya ekonomisinde ön sıralara getirmiştir. Bu çerçevede İstanbul'un 10 yıl içinde bölgesel, 30 yıl içinde de küresel bir finans merkezi olması için ülkenin önemli finans kurumlarının bir araya toplanması kararlaştırılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yaptığı açıklamaya göre bu projenin hedefi New York, Londra ve Dubai'de yer alan mevcut finans merkezlerinden daha büyük bir finans merkezi inşa etmek ve İstanbul'u uluslararası bir finans merkezi haline getirmektir. Bu Proje ile hem finans sektörünün kalbi olacak bir merkez yaratmak hem de günün 24 saati yaşayan bir yer inşa etmek hedeflenmiştir. Projenin tamamlanmasıyla yaklaşık 30 bin kişiye de istihdam sağlanacaktır. Projede yaklaşık 3 milyon 181 bin 116 metrekare inşaat alanının 722.331,54 metrekaresi ofis+Ticaret, 106.193 metrekaresi otel, 130.545 metrekaresi rezidans ve 2 bin kişi kapasiteli bir kültür ve kongre merkezi olacaktır.

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

2009 yılında Global Finans Merkezleri Endeksinde 72. sırada bulunan İstanbul, 2016/Eylül verisiene göre 57. sıraya yükseldi. 2018 yılında ise 25. sıraya ulaşması bekleniyor. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, Dünyadaki 9 finans merkezi incelenerek projelendirilmiş olup, Türkiye Ölçeğinde konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek bir merkez bulunmamaktadır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - (1/1)

İLİ - İLÇESİ : İSTANBUL - ÜMRANIYE
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : KÜÇÜKBAKKALKÖY
KÖYÜ : -
SOKAĞI : -
MEVKİİ : -
PAFTA NO : F22D23D4D
ADA NO : 3328
PARSEL NO : 4 ve 11
NİTELİĞİ : ARSA
ALANI : 16.337,10 m² - 12.394,57 m²
YEVMIYE NO : 34454
CİLT NO : 1
SAHİFE NO : 48 ve 55
TAPU TARİHİ : 25.12.2012
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihli Arsa

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.11.2016 tarihinde, saat 16:52 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe ve takyidat kaydına rastlanmamıştır.



3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

İstanbul'un finans merkezi ilan edilmesine yönelik olarak hazırlanan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Strateji Belgesi" 29.09.2009 tarih 2009/31 no'lu Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile kabul edilmiş, 02.10.2009 tarih ve 27364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

26.08.2011 tarih ve 28037 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 22.08.2011 tarih ve 2011/2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de Ataşehir İlçesinde bulunan alanın, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Strateji Belgesinin "Fiziksel Altyapının İyileştirilmesi" başlıklı bölümünde belirtilen kriterlere uygun hale getirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiştir. Bu karar uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarının düzenlendiği 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ilişkin planlama ve tasarım bütünlüğünün sağlanması amacıyla, Master Plan, kentsel tasarım ve planlama çalışmaları tamamlanmış ve 19.06.2012 tarihinde 1/1000 ölçekli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

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

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

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

İmar Durumu

-Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planı içinde, 'T3 Ticaret Alanı'nda kalmakta ve KAKS: 2,85, H: Master Plan çerçevesinde sınırlandırılmıştır.

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

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



T3 Ticaret Alanları

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

Mimari Proje

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada kontrol ve imza sürecinde olması nedeni ile taşınmazların dosyasına ulaşılamamıştır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada kontrol ve imza sürecinde olması nedeniyle taşınmazların dosyasına ulaşılamamıştır. Aşağıda detay bilgileri verilen Yapı Ruhsatları Halk GYO A.Ş. yetkililerinden edinilmiştir.. Buna göre;

Ekspertize konu;

- 4 parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 08.06.2015 tarih ve 14/28903 sayılı Yapı Ruhsatı (7 bodrum + Zemin + 45 normal kat olmak üzere toplam 53 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 261 ofis ve işyeri (76.128,69m²) ve ortak alanlar (166.258,54m²) olmak üzere toplam 242.387,23 m² alan için düzenlenmiştir.

ve

- 11 parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 08.06.2015 tarih ve 14/28902 sayılı Yapı Ruhsatı (7 bodrum + zemin+ 33 normal kat olmak üzere toplam 41 katlı; 5-A yapı sınıfındaki 172 ofis ve işyeri (55.172,86m²) ve ortak alanlar (112.322,53 m²) olmak üzere toplam 167.495,39 m² alan için düzenlenmiştir.)

Cezai Tutanak

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazların dosyasına kontrol ve imza sürecinde olması nedeniyle ulaşılamamıştır. Keza ilgili yetkililerden değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve ceza olmadığı bilgisi alınmıştır.

Yapı Denetim

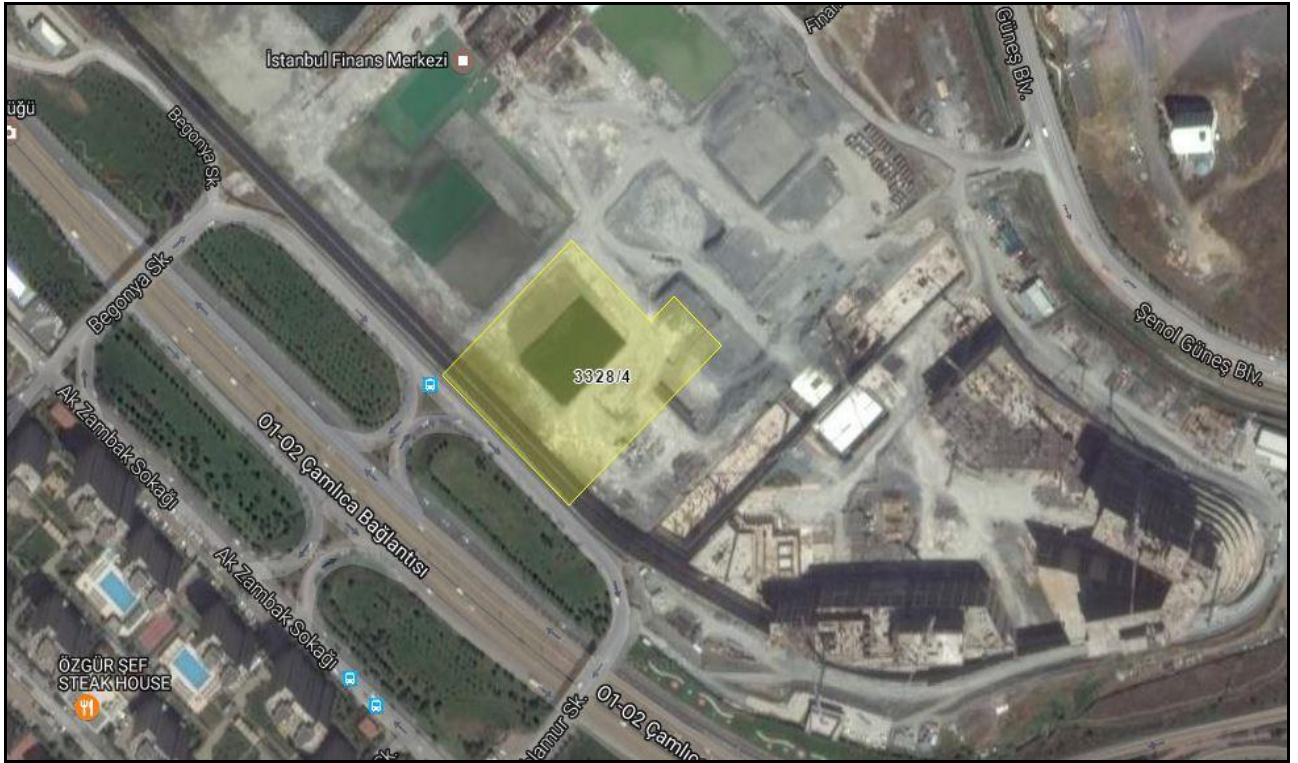
Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazların dosyasına kontrol ve imza sürecinde olması nedeniyle ulaşılamamıştır. Yapı denetim ile ilgili bilgiler Halk GYO A.Ş. yetkililerinden edinilen yapı ruhsatları üzerinden okunmuştur.

İSTANBUL YILDIZ TEKNİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Bulgurlu Mah. Detay Sok. Ekşioğlu Mehmet Sitesi, 2H-G Blok D:5 Üsküdar/İstanbul

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.000168 K – 29.10962



Koordinatları: 41.001075 K – 29.11129

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 Parseller numaralı "Arsa" vasfında taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için; Şehrin bilinen noktalarından İçerenköy Efor AVM önünde yer Kayışdağı Caddesi Yan yolunda kuzey istikametinde ilerlenirken sağa Koz yatağı O-2 bağlantısına çıkılır. Bu yol üzerinde kuzeydoğu istikametinde 2,5 km ilerlenir ve doğudan batıya U dönüşü yapılarak O1-02 Çamlıca Bağlantısına girilir. Bu yol üzerinde ~750 m ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım problemi olmayıp ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi sınırları içerisinde ve O-4 Çamlıca Bağlantı Yolunun kuzeyinde, O-2 Anadolu Otoyolu'nun batısında kalan kesimde yer almakta olup, taşınmazların Boğaziçi Köprüsü'ne erişim ve O-4 Çamlıca-Anadolu Kavşağı Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmazların Finans merkezi tamamlandıktan sonra O-4 Karayolu'na direk katılım sağlayacağı öğrenilmiştir. Taşınmazların önemli merkezlere mesafesi aşağıdadır;

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 parsellerde kayıtlı arsalardır. Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul Uluslararası Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinden hafriyat alınmış vaziyette olup, topoğrafik olarak düz, geometrik olarak ise dörtgen bir formdadırlar. Taşınmazların içerisinde bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nde toplam brüt parsel alanı 303,000 m² olup, master plana göre 4 bölgeden oluşmaktadır. Emlak Konut GYO tarafından yürütülen projede toplam alanda 8 milyon m³ hafriyatın tamamlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde, konut amaçlı yapılaşma ve ticari yapılaşma bulunmakta olup, bölgede yapılaşma orta yoğunluktadır. Bölgede yer alan arsalar genellikle konut projelerinde yer almaktadır.

3-8-3 İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak belirlenen alanda Ataşehir ve Ümraniye sınırları içinde konumlu olup, toplam 303.000 m² alan üzerinde konumlanacaktır. Hazırlanan tasarı aşamasındaki master plana göre bölgede 968.030,83m² emsal alanına dahil inşaat yapılabilecektir. Projedeki parsellerin imar durumlarına ve emsal değerlerine göre her malik kendi projesini gerçekleştirecektir. 08.12.2016 tarihinde yapılan KAP açıklaması ile 751,5 milyon TL. bedel. ile YDA İnşaat San.ve Tic.A.Ş. ile ana yüklenici firma ile hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Açıklama : Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi, 8'er katlı podyum binaları ve ilave otopark inşası için ana yüklenici ihale süreci tamamlanmıştır. Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda; "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre 751,5 milyon TL (KDV Hariç) ile en uygun (düşük) teklifi veren YDA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesini imzalanmıştır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ:

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde konumlu olan 6.459m² yüzölçümüne sahip, "T3 Ticaret alanı" emsal: 2.85 yapılaşma koşulluna haiz arsa 38.000.000,-\$ USD bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlarla benzer özelliklerdedir.

(38.000.000,-\$ x 3,5165-TL=133.627.000,-TL)

SATILIK	6.459 m ²	20.688,-TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde konumlu olan 227 m² yüzölçümüne sahip, "T1 Ticaret alanı" emsal: 1.50 yapılaşma koşulluna haiz arsa 3.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibariyle konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %60 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	227 m ²	13.216,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	227 m ²	21.145,-TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde konumlu olan 228 m² yüzölçümüne sahip, "T1 Ticaret alanı" emsal: 1.50 yapılaşma koşulluna haiz arsa 2.850.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibarıyla konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %65 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK	228 m ²	12.500,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	228 m ²	20.625,-TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde konumlu olan 6.500 m² yüzölçümüne sahip, "T1 Ticaret alanı" emsal: 1.50 yapılaşma koşulluna haiz arsa 26.543.000,- \$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibarıyla konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %60 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

(26.543.000,-\$ x 3,5165-TL=93.338.500,-TL)

SATILIK	6500 m ²	14.360,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6500 m ²	22.975,-TL/m ²

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

Konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezine yakın konumda konumlu "Ticaret" alanı içerisinde hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip 3.000 m² arsa 13.950.000,- \$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre konum ve yapılaşma koşulları itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde % 40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

(13.950.000,-\$ x 3,5165-TL=49.055.175,-TL)

SATILIK	3.000 m ²	16.351,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	300m ²	22.892,-TL/m ²

SATILIK OFİS/BÜRO EMSALLER :

EMSAL 6: Hakan Kaymakçalan: 0532 713 41 64

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 83 m² ofis 1.560.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	83 m ²	18.795,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 7: İzel Şarhon: 0532 241 02 16

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 80 m² işyeri 1.590.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	80 m ²	19.875,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 8: Hakan Kaymakçalan: 0532 713 41 64

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 6.katta konumlu olduğu belirtilen 76 m² işyeri 1.375.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	76 m ²	18.092,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 9: Kadir Yavuz: 0532 425 00 99

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde A blok konumlu 45 m² ofis/işyeri 875.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	45 m ²	19.444,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Varyap Meridiyen Grand Tower plaza katında konumlu 90 m² ofis/işyeri 1.500.000,-TL bedel ile satılıktır.

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

EMSAL 11: Nilüfer Yılmaz: 0536 956 66 76

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 95 m² işyeri 1.800.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	95 m ²	18.947,-TL/m ²
----------------	-------------------	---------------------------

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sarphan Finans Merkezi içerisinde konumlu 135 m² işyeri 1.700.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	135 m ²	12.593,-TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Meridian Grand Tower içerisinde konumlu 200 m² işyeri 1.875.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200 m ²	9.375,00-TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------------

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Bölgenin orta ve üst gelir kesimine hitap eden gelişmekte olan bir bölgede olması,
- Parsellerin bulunduğu bölgede nitelikli bir proje sahası olması,
- Projelerin bir kısmının başlamış, bir kısmının da ruhsat alma aşamasında olması,
- Ana ulaşım akslarına cepheli ve yakın olması,
- Ticaret imarlı olması,
- Hafriyatın tamamlanmış ve 08.12.2016 tarihinde KAP'a yapılan açıklamaya göre inşaat ihale sürecinin tamamlanmış olması,

Not : HGYOAŞ Kap Açıklaması :

Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi, 8'er katlı podiyum binaları ve ilave otopark inşası için ana yüklenici ihale süreci tamamlanmıştır. Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda; "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre 751,5 milyon TL (KDV Hariç) ile en uygun (düşük) teklifi veren YDA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

- Yapı ruhsatına göre ortak alanların yüksek metraja sahip olmasından ötürü işyeri ve ofis kullanıcılarına yeterince otopark alanının tahsis edilebilecek olması,
- Yapı ruhsatına göre ortak alanların yüksek metraja sahip olmasından ötürü işyeri ve ofis kullanıcılarına yeterince depo alanının tahsis edilecek olması,
- Son iki husus nedeniyle bölgedeki emsallere göre daha yüksek değerden satış görecektir olmasının değerlendirilmesi,

Olumsuz etken:

- Bölgenin inşaat aşamasında olması,
- Altyapı hizmetlerinin tamamlanmamış olması,
- Gerek Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde gerek Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazların dosyasına (mimari proje, yapı ruhsatı vb.) kontrol ve imza sürecinde olması sebebiyle ulaşılamaması.

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı Finans merkezi içerisinde, aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Arsa birim satış değeri 22.500,-TL /m² olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ DEĞERİ:

3328 Ada 4 Parsel: 16.337,10 m² x 22.500 TL/m² = 367.584.750.- TL

3328 Ada 11 Parsel: 12.394,57 m² x 22.500 TL/m² = 278.877.825.- TL

TOPLAM = 646.462.575,- TL

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen 2 adet arsa olması nedeniyle proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki iş yerlerinin 18.000-35.000,-TL/m²; ofislerin de 11.000-20.000,-TL/m² aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir. Keza, 08.12.2016 tarihinde KAP'a yapılan açıklamaya göre; proje için "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne 751,5 milyon TL (KDV Hariç) ile YDA İNŞAAT SAN VE TİC A.Ş. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalandığı bilinmektedir. Proje Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne onay ve imza aşamasında olduğundan konum ve metrajlar belirlenemediği için kira analizi yapılmamıştır. Bu nedenle aşağıdaki varsayımlar altında satılacağı gözetilerek proje geliştirilmiştir. Proje onaylandıktan sonra kira analizine yönelik yeni rapor hazırlanması önerilmektedir. Kullanılan bu yöntemin varsayımları aşağıdadır;

- Projenin 2017 yılında başlayarak 3 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Tabloya ihale edilen işi bedeli direkt olarak intikal ettirilmiştir.
- Pezsaj maliyeti ihale içinde olduğundan tabloya dahil edilmemiştir.
- Ticari binalarda iç dekorasyon kullanıcı tarafından yapıldığından sadece ortak alanlar için 300 milyon TL. inşa maliyetine ilave edilmiştir.
- TÜFE 2018'den itibaren yıllık bazda %8, 7, 6, ve sonrasında 5 olarak hesaplanmıştır.
- Yol kotu olarak tabir edilen zemin katın 14.000 m² olabileceği, satılabilir alandan geri kalan kısmın yol kotu üstü olacağı varsayılmıştır.
- Arsanın tamamının bodrum kat olarak kullanılacağı ve minimum 5 bodrum katın otopark olarak kullanılacağı öngörülmüştür.
- Pazarlama ve işletme gideri olarak gelirin %3'ü tahmin edilmiştir.
- Finansman maliyeti olarak 2017 için %10, 2018 için %8 tahmin edilmiş ve satışların başlaması ile finansman maliyetinin ortadan kalkacağı öngörülmüştür.
- Satışların 2018 ve sonrasında kademeli olarak gerçekleştirileceği, zemin katın 2019'da tamamen satılmış olacağı, üst katların ise %15'lik bölümünün 2021 yılında satılacağı tahmin edilmiştir.

4 ve 11 Parsel Proje Geliştirme Tablosu						
TOPLAM ARSA ALANI (m ²)	28731.67					KABA İNŞAAT MALİYETİ
TİCARİ MALİYET TABLOSU	m ²					
ORTAK ALANLAR	278 581.07			08.12.2016 TARİHİNDE İHALE EDİLEN TUTAR		751 500 000
OFİS VE İŞYERİ NET ALANI	131 301.55			TAHMİNİ BİNA İÇİ MALİYETİ		300 000 000
TOPLAM İNŞA MALİYETİ	409 882.62					1 051 500 000
TİCARİ SATIŞ TABLOSU		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)				SATIŞ HASILATI
YOL KOTU TİC. SAT. ALAN	14 000.00	24250				339 500 000
KOT ÜSTÜ SATIŞ ALANI	117 301.56	15250				1 788 848 790
TOPLAM GELİR	131 301.56					2 128 348 790
PAZARLAMA & İŞLETME GİDER ORANI		-0.03		ORTALAMA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		16 210
İSKONTO ORANI		0.13				
Yıllar	2017	2018	2019	2020	2021	TOPLAM
TÜFE BEKLENTİSİ (TL)		1.08		1.07	1.06	1.05
PROJE GİDERLERİ (TL)	-1 000 000					-1 000 000
İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-315 450 000	-397 467 000	-425 289 690			-1 138 206 690
PAZARLAMA & İŞLETME GİDERLERİ (TL)	0	-17 091 640	-24 489 636	-23 007 865	-10 353 539	-74 942 681
FINANSMAN MALİYETİ (TL)	-31 645 000	-33 164 691				-64 809 691
TOPLAM GİDERLER (TL)	-348 095 000	-447 723 331	-449 779 326	-23 007 865	-10 353 539	-1 278 959 062
YOL KOTU ALAN SATIŞ GELİRİ		183 330 000	196 163 100			379 493 100
YOL KOTU ÜSTÜ ALAN SATIŞ GELİRİ		386 391 339	620 158 099	766 928 848	345 117 982	2 118 596 267
TOPLAM GELİR (TL)	0	569 721 339	816 321 199	766 928 848	345 117 982	2 498 089 367
VERGİ ÖNCESİ GELİR KAR (TL)	-348 095 000	121 998 007	366 541 873	743 920 983	334 764 442	1 219 130 305
YATIRIMIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	693 994 803					

Bu halde proje geliştirme yönteminden 693.994.803.- TL. bugüne indirgenmiş değer olarak gelir elde edileceği hesaplanmıştır.

GELİŞTİRME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER= 693.894.803,-TL

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Proje Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce onay ve imza aşamasında olduğundan konum ve metrajlar belirlenemediği için kira analizi yapılmamıştır. Bu nedenle satılacağı gözetilerek proje geliştirilmiştir. Proje onaylandıktan sonra kira analizine yönelik yeni rapor hazırlanması önerilmektedir. Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ve geliştirme yöntemi bir arada kullanılarak uyumlaştırılmış değeri nihai değer olarak kabul edilmiş olup, ~23.327,-TL/m² arsa birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	646.462.575,- TL
GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	693.994.803,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	670.228.689,-TL ≈670.000.000,-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 projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Arsa ve /veya Proje" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 parsellerde "Arsa" vasfıyla kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yüzölçümü, yapılaşma koşulları günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Toplam Satış Değerinin; 670.000.000,-TL
(ALTIYÜZYETMİŞMİLYONTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin; 790.600.000,-TL
(YEDİYÜZDOKSANMİLYONALTIYÜZBİNTÜRKLİRASI)
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3.5055,-TL, 1 EURO: 3.6622,-TL - Satış; 1 USD: 3.5118,-TL, 1 EURO: 3.6688,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

İşbu **2016-HALGGYO-12** no.lu rapor, "**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**" nin talebi üzerine ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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)

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı





8-2 Fotoğraflar



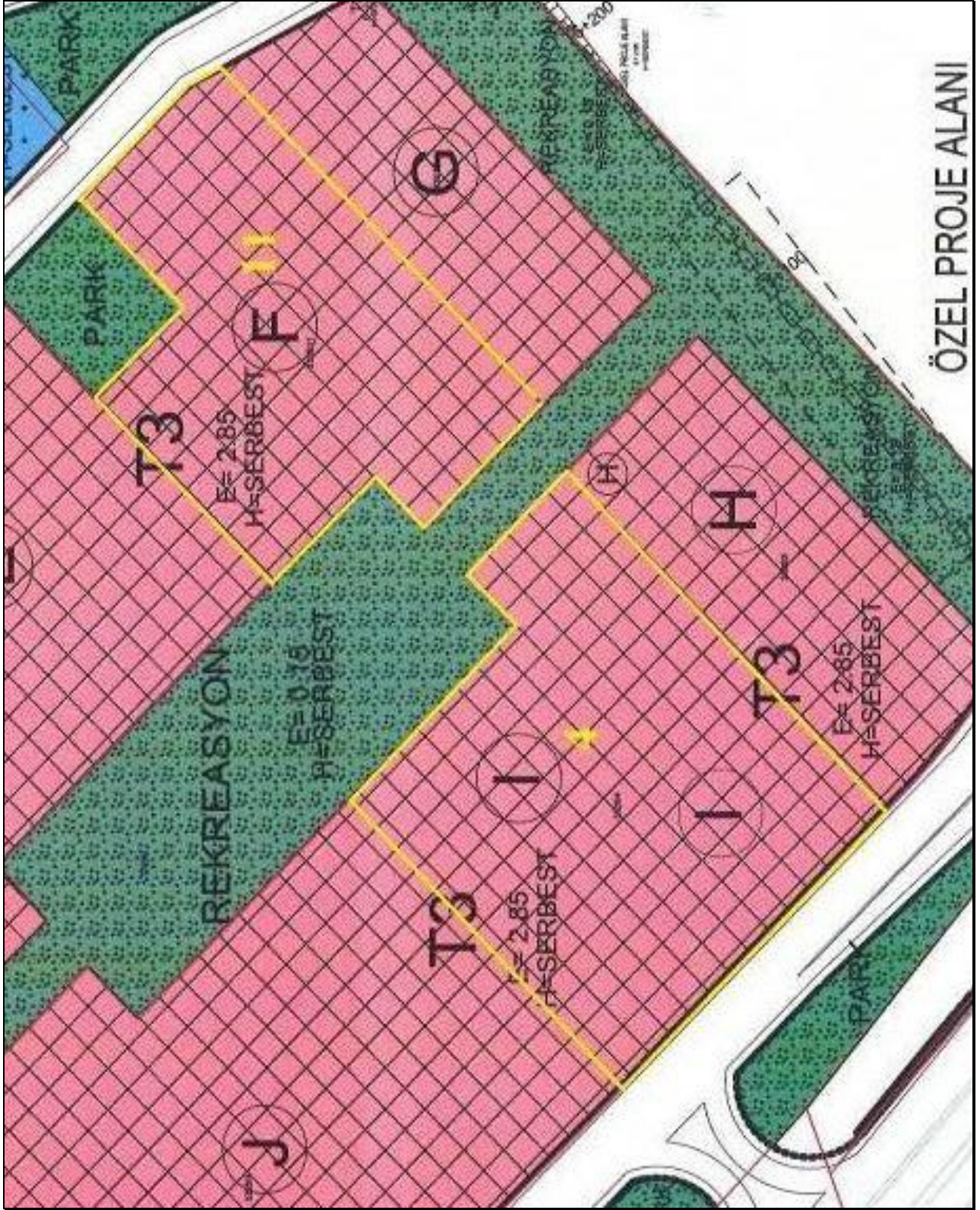




8-3 BELGELER

YAPI RUHSATI												128148220																											
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÖMRANİYE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi																									
7. Ruhsat verilen yapının adresi				<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Pasajlık <input type="checkbox"/> 5. Kat katması <input type="checkbox"/> 14. Mekansal tesviye <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçitli <input type="checkbox"/> 16. İlim değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Terzilat <input type="checkbox"/> 17. İnatlı duvar <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Balta duvarı				08.06.2015		14128903																													
İ: İSTANBUL İlçe: ÖMRANİYE				13. İmar planı onay tarihi				14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi																											
Belediye: ÖMRANİYE BELEDİYESİ				17. Parselasyon plan onay tarihi				18. Parselin kullanma amacı		19. Parselin alanı(m ²)		20. Zemin etüdü onay tarihi																											
Mahalle: SITE				19.06.2012				12.05.2014		2014/10011		26.05.2015																											
Meydan/Julvar/cadde/park/özellik adı: PINARS CAD.				20. Tapu tescil belgesi veren kurum				21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no																													
Cadde/özellik tanımlama kodu: 93				ÖMRANİYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				23.12.2012		34454																													
Site adı:				23. ÇED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi																											
3. Parça No: F22022040				4. Ada No: 3328				5. Parsel No: 4				6. Blok No: A BLOK				7. Bölünmüş bölünme no:																							
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin																															
27. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no				32. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no				42. Adı soyadı, unvan				YAVUZ ÖZTÜRK, İMŞ MÖH.-70152																											
<input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kurum <input type="checkbox"/> Vakıf				33. Oda sicil no				43. TC kimlik no				61043223414																											
28. Bağılı olduğu vergi dairesi adı				34. Bağılı olduğu vergi dairesi adı				35. Vergi kimlik no				44. Oda sicil no				70152																							
29. Vergi kimlik no:				36. Sigorta sicil no				37. Sicilgizme tarihi				38. Sicilgizme no				39. Yapı müteahhidi yetki belge no				45. Sigorta sicil no				46. Sicilgizme tarihi				47. Sicilgizme no				48. Sicilgizme no							
30. Adres				31. Adres				38. Sigorta sicil no				37. Sicilgizme tarihi				38. Sicilgizme no				39. Yapı müteahhidi yetki belge no				45. Sigorta sicil no				46. Sicilgizme tarihi				47. Sicilgizme no				48. Sicilgizme no			
BARBAROS MAH. SEBĞÖY SK. HALK BANKASI GEN. MÜD. BLOK NO: 48A ATAŞEHİR / İSTANBUL				BARBAROS MAH. SEBĞÖY SK. HALK BANKASI GEN. MÜD. BLOK NO: 48A ATAŞEHİR / İSTANBUL				BARBAROS MAH. SEBĞÖY SK. HALK BANKASI GEN. MÜD. BLOK NO: 48A ATAŞEHİR / İSTANBUL				BARBAROS MAH. SEBĞÖY SK. HALK BANKASI GEN. MÜD. BLOK NO: 48A ATAŞEHİR / İSTANBUL				BARBAROS MAH. SEBĞÖY SK. HALK BANKASI GEN. MÜD. BLOK NO: 48A ATAŞEHİR / İSTANBUL				BARBAROS MAH. SEBĞÖY SK. HALK BANKASI GEN. MÜD. BLOK NO: 48A ATAŞEHİR / İSTANBUL				BARBAROS MAH. SEBĞÖY SK. HALK BANKASI GEN. MÜD. BLOK NO: 48A ATAŞEHİR / İSTANBUL				BARBAROS MAH. SEBĞÖY SK. HALK BANKASI GEN. MÜD. BLOK NO: 48A ATAŞEHİR / İSTANBUL											
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																																			
50. Kullanma amacına göre yapının başlıca bölümleri ile odak alanları				51. Başlıca bölünme sayı				52. Yalıtım (m ²)				53. Dışarıya yapı sayısı				54. Yarıda başlıca bölünme sayı				55. Yarıda konut (birim/daire) sayısı				56. Yapının taban alanı(m ²)				57. Yapı inşaat alanı(m ²)											
1220 - Oda ve İyleri				261				76128,00				1				201				12045,39				242367,23															
5 - Ortak Alan (Ortak Alan)				100258,54								59. Toplam yapı sayısı				59. Toplam başlıca bölünme sayı				60. Toplam konut (birim/daire) sayısı				61. Toplam taban alanı(m ²)				62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)											
												1				201				12045,39				242367,23															
63. Yapının yalıtım altı kat sayısı				64. Yapının yalıtım üstü kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İnce kat sayısı				67. Yapının yalıtım altı kat sayısı				68. Yapının yalıtım üstü kat sayısı				69. Yapının toplam, yüksekliği(m)				70. İnce kat yüksekliği(m)											
7				46				53												205,4				220,9															
71. Yapının alan				72. Yapının çevre				73. 1 m ² maliyet (TL)				74. Yapının maliyet (TL)				75. Yapının ana değeri (TL)				76. Ana dahil yapının maliyet (TL)				77. Form düzenlenen kısmın maliyet (TL)															
V				A				1230				200136282,0				4004275				302220507,9				280136282,9															
Yapının Teknik Özellikleri																																							
78. Isınma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanılan Alanlar				86. Yapının Teyyit Sistemi																											
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtım katları <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katları <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sistemi <input type="checkbox"/> 6. Kısma <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6. Korumak <input type="checkbox"/> 7. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 8. Yürme havuzu <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 2. Yığınca (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.																											
79. Isınma Aracı Kullanılan Yalıtım Cinsi				80. Soğuk Su Temin Şekli				81. Soğuk Su Yalıtım Cinsi				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				88. Döşeme																							
<input type="checkbox"/> 1. Kaktus yalıtı <input type="checkbox"/> 2. Füt-ol <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPO <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rıgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Temizleme <input type="checkbox"/> 2. Şarj <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektör <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıçlak <input type="checkbox"/> 6.				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPO <input type="checkbox"/> 3. Füt-ol <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kaktus yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Keçir <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Plak <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anzolite <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.																							
82. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kayı suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tıpa suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik				83. Arık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik																																			
Yapı Projeleri																																							
89. Onay tarihi				90. Adı soyadı				91. TC kimlik no				92. Oda sicil no				93. Adresi				94. İmza																			
27.05.2015				ELİF BETÜL ERSAN BÜYÜKMEMLER				54870493700				40287				KOSKUL MAH. YUSUF KEMAL SK. NO: 28 İÇ KAPI NO: 3 ÜSKÜDAR / İSTANBUL																							
27.05.2015				İRFAN BALIÖZÜ				33380425928				5919				LEVENT MAH. EDİLLULA MARDİN CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL																							
26.05.2015				HOSEYİN GÜLSOY				61922319984				99127				CUMHURİYET MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO: 112 KARTAL / İSTANBUL																							
26.05.2015				HASAN ÖZÖZÜL				39107043580				25490				MERKEZ MAH. KOCAMANSUR SK. DEVİMLİ İP MERKEZ BLOK NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL																							
26.05.2015				NETE ALBAYRAK				60367117292				854				SARAY MAH. MİNE SK. MERKEZ İŞHANI SİTESİ NO: 19 İÇ KAPI NO: 5 GÖRÜKÖYEN / İSTANBUL																							
26.05.2015				BASRI BAKANÖZÜLÜ				29968813354				7104				SARAY MAH. MİNE SK. MERKEZ İŞHANI SİTESİ NO: 19 İÇ KAPI NO: 5 GÖRÜKÖYEN / İSTANBUL																							

YAPI RUHSATI										125744839	
1 Ruhsat Veren Kurum: ÖMRANİYE BELEDİYESİ			8 Ruhsatın veriliş amacı			9 Ruhsatın onay tarihi		10 Ruhsat no		11 İlk ruhsat tarihi	
3 Ruhsat verilen yapının adresi			1.Yeni yapı			08.06.2015		14128902		1238 ruhsat no	
İ: İSTANBUL İlçe: ÖMRANİYE			16.Restorasyon			13.İmar planı onay tarihi		14.İmar durumu tarihi		15.İmar durumu no	
Bucak: _____ İlçe: _____			2.Yenileme			19.06.2012		12.05.2014		2014/10011	
Belediye: ÖMRANİYE BELEDİYESİ			3.Yeniden			17.Planlaşım plan onay tarihi		18.Planın bulunma amacı		19.Planın alanı(m ²)	
Mahalle: SITE			4.23.bina			T3 TİCARET ALANI		T3 TİCARET ALANI		16329,1	
Meydan/Avlusu/Cadde/Sokak/Köşe adı: FİNANÇ CAD.			5.İkinci kat			20.Yapı teslim belgesi verme tarihi		21.Yapı teslim belgesi tarihi		22.Yapı teslim belgesi no	
Cadde/Sokak/Alan kodu: 93			6.İlave			UMRANİYE YAPU MÜDÜRLÜĞÜ		25.12.2012		34454	
Site adı: _____			7.7.çeçli			23.ÇED rapor onay tarihi		24.Planın imza başlama tarihi		25.Planın inşaat bitiş tarihi	
3.Pafo No: _____			8.Tadilat			_____		_____		_____	
4.Ada No: _____			9.Dolgu			_____		_____		_____	
5.Paanel No: _____			10.Batı			_____		_____		_____	
6.Blok No: _____			11.Güsterime			_____		_____		_____	
7.Bağsız bölme no: _____			12.Kalınım değeri			_____		_____		_____	
F22D3D4C			13.Merkezi tesisat			_____		_____		_____	
0328			14.Merkezi tesisat			_____		_____		_____	
11			15.İzmitli duvar			_____		_____		_____	
B BLOK			16.Batı			_____		_____		_____	
			17.İzmitli duvar			_____		_____		_____	
			18.Batı			_____		_____		_____	
			19.Batı			_____		_____		_____	
			20.Batı			_____		_____		_____	
			21.Batı			_____		_____		_____	
			22.Batı			_____		_____		_____	
			23.Batı			_____		_____		_____	
			24.Batı			_____		_____		_____	
			25.Batı			_____		_____		_____	
			26.Batı			_____		_____		_____	
			27.Batı			_____		_____		_____	
			28.Batı			_____		_____		_____	
			29.Batı			_____		_____		_____	
			30.Batı			_____		_____		_____	
			31.Batı			_____		_____		_____	
			32.Batı			_____		_____		_____	
			33.Batı			_____		_____		_____	
			34.Batı			_____		_____		_____	
			35.Batı			_____		_____		_____	
			36.Batı			_____		_____		_____	
			37.Batı			_____		_____		_____	
			38.Batı			_____		_____		_____	
			39.Batı			_____		_____		_____	
			40.Batı			_____		_____		_____	
			41.Batı			_____		_____		_____	
			42.Batı			_____		_____		_____	
			43.Batı			_____		_____		_____	
			44.Batı			_____		_____		_____	
			45.Batı			_____		_____		_____	
			46.Batı			_____		_____		_____	
			47.Batı			_____		_____		_____	
			48.Batı			_____		_____		_____	
			49.Batı			_____		_____		_____	
			50.Batı			_____		_____		_____	
			51.Batı			_____		_____		_____	
			52.Batı			_____		_____		_____	
			53.Batı			_____		_____		_____	
			54.Batı			_____		_____		_____	
			55.Batı			_____		_____		_____	
			56.Batı			_____		_____		_____	
			57.Batı			_____		_____		_____	
			58.Batı			_____		_____		_____	
			59.Batı			_____		_____		_____	
			60.Batı			_____		_____		_____	
			61.Batı			_____		_____		_____	
			62.Batı			_____		_____		_____	
			63.Batı			_____		_____		_____	
			64.Batı			_____		_____		_____	
			65.Batı			_____		_____		_____	
			66.Batı			_____		_____		_____	
			67.Batı			_____		_____		_____	
			68.Batı			_____		_____		_____	
			69.Batı			_____		_____		_____	
			70.Batı			_____		_____		_____	
			71.Batı			_____		_____		_____	
			72.Batı			_____		_____		_____	
			73.Batı			_____		_____		_____	
			74.Batı			_____		_____		_____	
			75.Batı			_____		_____		_____	
			76.Batı			_____		_____		_____	
			77.Batı			_____		_____		_____	
			78.Batı			_____		_____		_____	
			79.Batı			_____		_____		_____	
			80.Batı			_____		_____		_____	
			81.Batı			_____		_____		_____	
			82.Batı			_____		_____		_____	
			83.Batı			_____		_____		_____	
			84.Batı			_____		_____		_____	
			85.Batı			_____		_____		_____	
			86.Batı			_____		_____		_____	
			87.Batı			_____		_____		_____	
			88.Batı			_____		_____		_____	
			89.Batı			_____		_____		_____	
			90.Batı			_____		_____		_____	
			91.Batı			_____		_____		_____	
			92.Batı			_____		_____		_____	
			93.Batı			_____		_____		_____	
			94.Batı			_____		_____		_____	
			95.Batı			_____		_____		_____	
			96.Batı			_____		_____		_____	
			97.Batı			_____		_____		_____	
			98.Batı			_____		_____		_____	
			99.Batı			_____		_____		_____	
			100.Batı			_____		_____		_____	
			101.Batı			_____		_____		_____	
			102.Batı			_____		_____		_____	
			103.Batı			_____		_____		_____	
			104.Batı			_____		_____		_____	
			105.Batı			_____		_____		_____	
			106.Batı			_____		_____		_____	
			107.Batı			_____		_____		_____	
			108.Batı			_____		_____		_____	
			109.Batı			_____		_____		_____	
			110.Batı			_____		_____		_____	
			111.Batı			_____		_____		_____	
			112.Batı			_____		_____		_____	
			113.Batı			_____		_____		_____	
			114.Batı			_____		_____		_____	
			115.Batı			_____		_____		_____	
			116.Batı			_____		_____		_____	
			117.Batı			_____		_____		_____	
			118.Batı			_____		_____		_____	
			119.Batı			_____		_____		_____	
			120.Batı			_____		_____		_____	
			121.Batı			_____		_____		_____	
			122.Batı			_____		_____		_____	
			123.Batı			_____		_____		_____	
			124.Batı			_____		_____		_____	
			125.Batı			_____		_____		_____	
			126.Batı			_____		_____		_____	
			127.Batı			_____		_____		_____	
			128.Batı			_____		_____		_____	
			129.Batı			_____		_____		_____	
			130.Batı			_____		_____		_____	
			131.Batı			_____		_____		_____	
			132.Batı			_____		_____		_____	
			133.Batı			_____		_____		_____	
			134.Batı			_____		_____		_____	
			135.Batı			_____		_____		_____	
			136.Batı			_____		_____		_____	
			137.Batı			_____		_____		_____	
			138.Batı			_____		_____		_____	
			139.Batı			_____		_____		_____	
			140.Batı			_____		_____		_____	
			141.Batı			_____		_____		_____	
			142.Batı			_____		_____		_____	
			143.Batı			_____		_____		_____	
			144.Batı			_____		_____		_____	
			145.Batı			_____		_____		_____	
			146.Batı			_____		_____		_____	
			147.Batı			_____		_____		_____	
			148.Batı			_____		_____		_____	
			149.Batı			_____		_____		_____	
			150.Batı			_____		_____		_____	
			151.Batı			_____		_____		_____	
			152.Batı			_____		_____		_____	
			153.Batı			_____		_____		_____	
			154.Batı			_____		_____		_____	
			155.Batı			_____		_____		_____	
			156.Batı			_____		_____		_____	
			157.Batı			_____		_____		_____	
			158.Batı			_____		_____		_____	
			159.Batı			_____		_____		_____	
			160.Batı			_____		_____		_____	
			161.Batı			_____		_____		_____	
			162.Batı			_____		_____		_____	
			163.Batı			_____		_____		_____	
			164.Batı			_____		_____		_____	
			165.Batı			_____		_____		_____	
			166.Batı			_____		_____		_____	
			167.Batı			_____		_____		_____	
			168.Batı			_____		_____		_____	
			169.Batı			_____		_____		_____	
			170.Batı			_____		_____		_____	
			171.Batı			_____		_____		_____	
			172.Batı			_____		_____		_____	
			173.Batı			_____		_____		_____	
			174.Batı			_____		_____		_____	
			175.Batı			_____		_____		_____	
			176.Batı			_____		_____		_____	
			177.Batı			_____		_____		_____	
			178.Batı			_____		_____		_____	
			179.Batı			_____		_____		_____	
			180.Batı			_____		_____		_____	
			181.Batı			_____		_____		_____	
			182.Batı			_____		_____		_____	
			183.Batı			_____		_____		_____	
			184.Batı			_____		_____		_____	
			185.Batı			_____		_____		_____	
			186.Batı			_____		_____		_____	
			187.Batı			_____		_____		_____	
			188.Batı			_____		_____		_____	
			189.Batı			_____		_____		_____	
			190.Batı			_____		_____		_____	
			191.Batı			_____		_____		_____	
			192.Batı			_____		_____		_____	
			193.Batı			_____		_____		_____	
			194.Batı			_____		_____		_____	
			195.Batı			_____		_____		_____	
			196.Batı			_____		_____		_____	



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

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

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

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

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

12. T1 TİCARET ALANLARI

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

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

13. T2 TİCARET ALANLARI

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

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

14. T3 TİCARET ALANLARI

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

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

ÖZEL PROJE ALANI

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

DONATI ALANLARI:

16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1.50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0.15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup serbesttir.
19. Meydan düzenleme alanında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
20. Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliğe uyulması ve Kurumların uygun görüşlerinin alınması kaydıyla Heliport ve Yükseltilmiş Heliport ve Yükseltilmiş Heliport pistleri yapılabilir.
21. Park alanlarında ilgili altyapı kuruluşunun talebi ve görüşü doğrultusunda imar planı tadilatı yapılmadan altyapı tesisinin gerektirdiği büyüklükte yer altı ve yer üstü trafoları, tesisat odaları, v.b. altyapı tesisleri yapılabilir.
22. Planlama alanı içerisindeki Donatı alanlarının, büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçe	ÖMRANIYE							
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
0,00	F22D23D4D	3328	11	ha	m ²	dm ²		
					12.394,57 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA						
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No: 79689701						
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfazen Taksit (TSM) işleminden.						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tasit						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	GİBİSİ		
Cilt No.	4454	1	55		25/12/2012	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

Düser Seneye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Sıra No 129

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	ÜMRANIYE						
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F2D23D4D		3328	4	ha	m ²	dm ²
					6.337,10 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Nitelik	ARSA					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 79689694					
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazat Taksim (TSM) işleminde.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		34454		19		25/12/2012	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		<small>NOT: * Anıye'nin gayrimenkul hakları ile ilgili için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Sicil Sicil Müdürlüğü'ne sadece adını ve ilgili kişi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>				Tarih	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:27:21	2016-52927	20161114-912-F03039	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	79689701	Cilt / Sayfa No	1 / 55	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 11	
Kurum Adı	Ümraniye	Yüzölçüm	12394,57000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454		

Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:52

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:26:51	2016-52926	20161114-912-F03038	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	79689694	Cilt / Sayfa No	1 / 48	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 4	
Kurum Adı	Ümraniye	Yüzölçüm	16337,10000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454		

Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:52

1

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


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 Tebliğ'i uyarınca

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Mehmet ÖZTANGUT
BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında 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

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

