



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÜMRANIYE / İSTANBUL

(3328 ADA 4 - 11 PARSELDE KAYITLI ARSA VE PROJE
DEĞERLENDİRMESİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-32R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 32
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'na ait olan; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 numaralı parselde konumlu projenin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	18.12.2017 / 2017-HALGGYO-32
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 18.12.2017/2017-HALGGYO-32R
REVİZE AÇIKLAMASI	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince raporumuzda yer alan "Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır" ifadesinin rapordan çıkartılarak değerlendirme raporunun revizesi istenmiştir. Başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın belirtilen ifade çıkartılarak rapor yenilenmiştir.
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU İNCELEMESİ	30.10.2017 tarih, saat 09:22 ve 09:24 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	- Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye ve 31.10.2017 tarih, 2940157 sayılı yazıya göre, "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "H=Serbest, KAKS =2,85 yapılaşma şartlarına sahip "T3 Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, anılan plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. (İfraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m ² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) - Keza, Ümraniye – Göztepe – Ataşehir Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22.04.2016 tarihinde onaylanmıştır. 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kalan kısımları da onay aşamasında olup, sözkonusu parsel onay aşamasındaki plandan etkilenmekte olduğundan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü onay alınmadan uygulama yapılamaz.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

DEĞERİ	<p>ARSA SATIŞ DEĞERİ : 732.658.000,- TL (YEDİYÜZOTUZİKİMİLYONALTİYÜZELLİSEKİZBİNTÜRLİRASI)</p> <p>NATAMAM HALDEKİ İNŞAATIN KDV HARIÇ TOPLAM MALİYET DEĞERİ: 888.120.000,-TL (SEKİZSEKSENSEKİZMİLYONYÜZYİRMİBİNTÜRLİRASI)</p> <p>İNŞAATIN TAMAMLANMIŞ HALDEKİ KDV HARIÇ TOPLAM MALİYET DEĞERİ: 1.810.000.000,-TL (BİRİMİLYARSEKİZYÜZONMİLYONTÜRLİRASI)</p> <p>PROJENİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA BİTMİŞ HALDEKİ SATIŞ DEĞERİ : 2.770.000.000,- TL. (İKİMİLYARYEDİYÜZYETMİŞMİLYONTÜRLİRASI)</p>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

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
2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2-1 Şirket Bilgileri	5
2-2 Müşteri Bilgileri	5
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	6
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6-7
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	7
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	8
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	8
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	8
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	8
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	8-9
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	10-...-16
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17-...-25
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	25-26
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	26-27
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	27

4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	27
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	27-28
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	28-29
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	30
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	30
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	31
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	31-32
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	33
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	33
5.3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	33-34
5.4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	34
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	34
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	34
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	35
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
5-11 Nihai Değerleme	36-37
6 – EKLER	37
6-1 Uydu Fotoğrafı	37
6-2 Fotoğraflar	38-41
6-3 Belgeler	42-...-67
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	68
6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	68
6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	69
6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	70
6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	71
6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	72

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.



6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2017 tarihinde 2017-HALKGYO-0032 rapor no. ile düzenlenmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor; 3328 Ada 4 ve 11 Parsellerde konumlu ve hisselerinin tamamı 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, projenin tamamlanması ve mevcut inşaat durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

14.12.2017 tarihinde Değerleme Uzmanı **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından mahallinde 14.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 18.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2-2 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 Ada, 4 ve 11 parsellerde "Arsa" vasfı ile kayıtlı ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve tarafımıza bilgileri ibraz edilen projenin tamamlanması ve mevcut inşaat seviyesindeki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazların Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 Parsellerde konumlu "Arsa" vasfında taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından İçerenköy Efor AVM önünden, Kayışdağı Caddesi Yan yolunda kuzey istikametinde ilerlerken sağa Kozyatağı O-2 bağlantısına çıkılır. Bu yol üzerinde kuzeydoğu istikametinde 2,5 km ilerlenir ve doğudan batıya U dönüşü yapılarak O1-O2 Çamlıca Bağlantısına girilir. Bu yol üzerinde ~750 m ilerlenir ve sağda konumlu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım problemi olmayıp, ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye ilçesi Site Mahallesi sınırları içerisinde ve O-4 Çamlıca Bağlantı Yolunun kuzeyinde, O-2 Anadolu Otoyolu'nun batısında kalan kesimde yer almakta olup, taşınmazların Boğaziçi Köprüsü'ne erişimi O-4 Çamlıca-Anadolu Kavşağı Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmazların İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) tamamlandıktan sonra O-4 Karayolu'na direk katılımının sağlanacağı öğrenilmiştir. Taşınmazların önemli merkezlere mesafesi 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

3-2 Taşınmazlarının Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 3324 ADA, 4 ve 11 PARSELLER			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	ÜMRANIYE	
MAHALLESİ	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	-	
CİLT	:	1	
SAYFA	:	48 ve 55	
SINIRI	:	-	
PAFTA NO	:	F22D23D4D	
ADA NO	:	3328	
PARSEL NO	:	4 ve 11	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.337,10 m ² - 12.394,57 m ²	
NİTELİĞİ	:	ARSA	
TARİH	:	25.12.2012	
YEVMIYE NO	:	34454	
MALİK ve HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA	X	TARLA	

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

30.10.2017 tarih, saat 09:22 ve 09:24 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Değerleme konusu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbaakkalköy mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 4 ve 11 parsel numaralı ana taşınmazlar üzerinde hali hazırda inşaat devam etmektedir.

- Tapu Senedi
- Yapı Ruhsatı
- Onaylı Mimari Proje

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

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

26.08.2011 tarih ve 28037 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 22.08.2011 tarih ve 2011/2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de Atşehir 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 Bakanlığı'nın 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 ve 31.10.2017 tarih, 2940157 sayılı yazıya göre, "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "H=Serbest, KAKS =2,85 yapılaşma şartlarına sahip 'T3 Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, anılan plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. (İfraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.)
- Keza, Ümraniye – Göztepe – Ataşehir Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22.04.2016 tarihinde onaylanmıştır. 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kalan kısımları da onay aşamasında olup, sözkonusu parsel onay aşamasındaki plandan etkilenmekte olduğundan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem daire Başkanlığı görüşü onay alınmadan uygulama yapılamaz.
- Uygulamanın dayanağı 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları rapor ekinde verilmiştir.

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

T3 Ticaret Alanları

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

Mimari Proje

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazlara ait 2014/28902 ve 2014/12760 proje no'lu mimari projeler incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

- 4 parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 08.06.2015 tarih ve 14/28903 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 24.02.2017 tarih, 16/27095 sayılı Yenileme 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 ve 10.06.2015 tarih, 14/28903 sayılı Yenileme 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 düzenlenmiş Yapı Ruhsatları ile 24.02.2017 tarih, 16/27096 sayılı Yenileme 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 (**125.393,84 m²**) olmak üzere toplam **180.566,7 m²** alan için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim

İSTANBUL YILDIZ TEKNİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

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

Ceza/Tutanak

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazların 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve ceza olmadığı bilgisi alınmıştır.

BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindedir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından -belediye

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

sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



Coğrafik ve Topoğrafik Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Kentleşme

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu),

Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.



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

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

Demografik Yapı

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

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

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

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



Ekonomik Yapı

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

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

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

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında



oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

Ormancılık ve Madencilik

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

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

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

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

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

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



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

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

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

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

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

Ulaşım

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

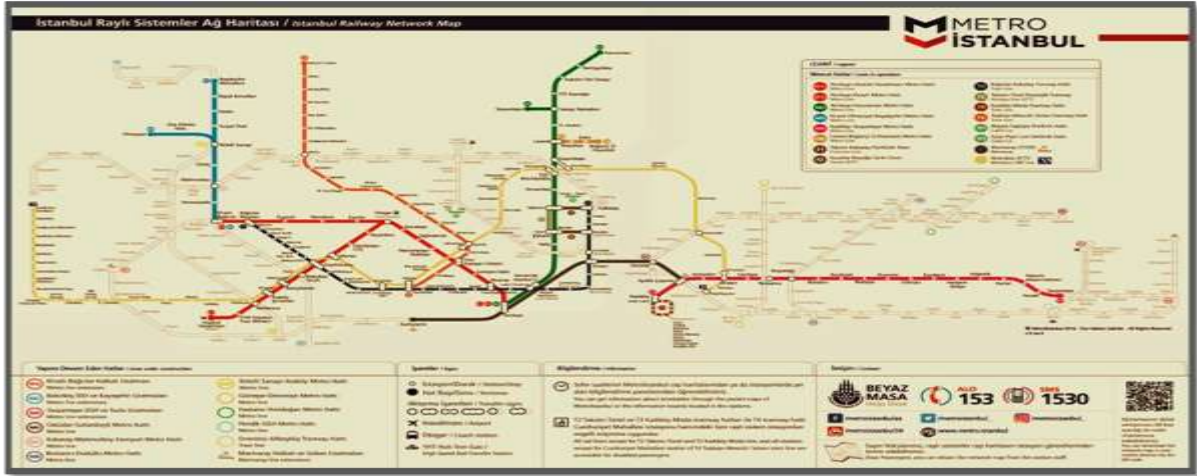
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.



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

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi bulunmamaktadır. İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi

raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



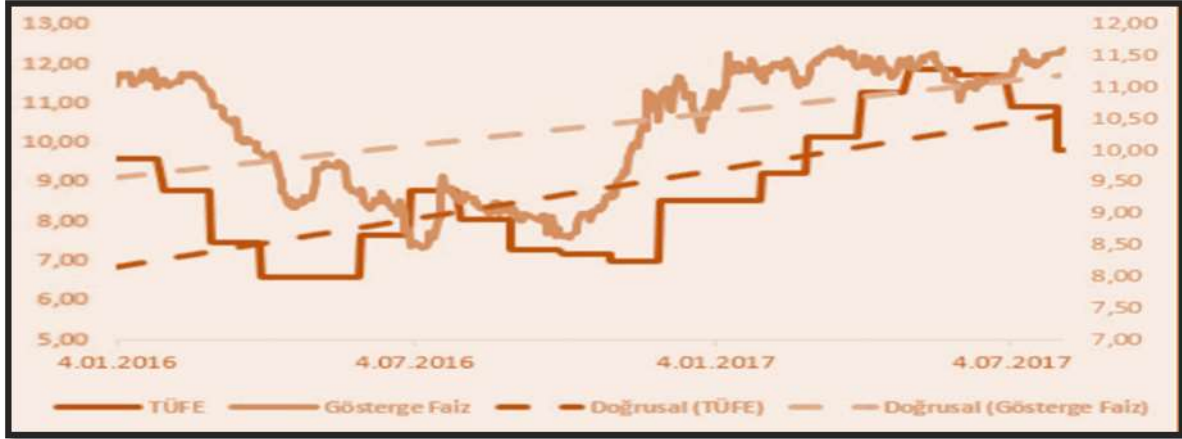
İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşım da kilit noktalarıdır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile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

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de

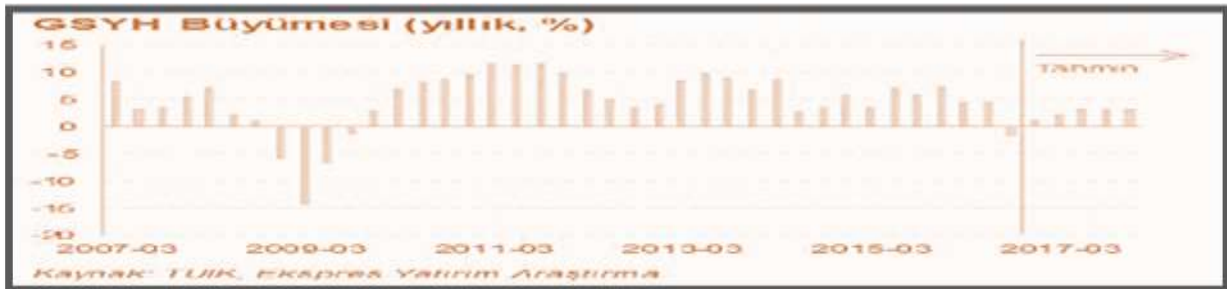
revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

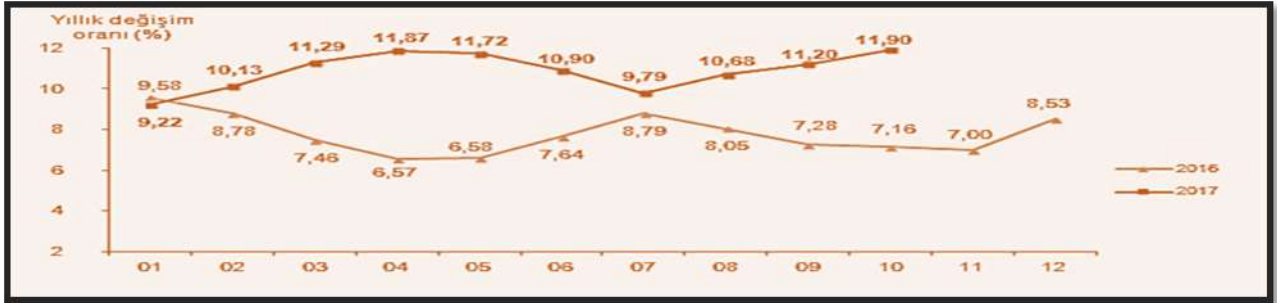
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

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

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



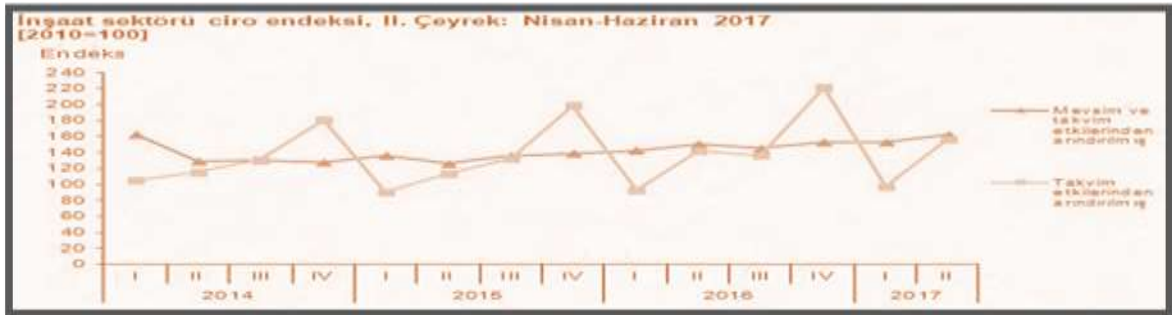
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

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



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

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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

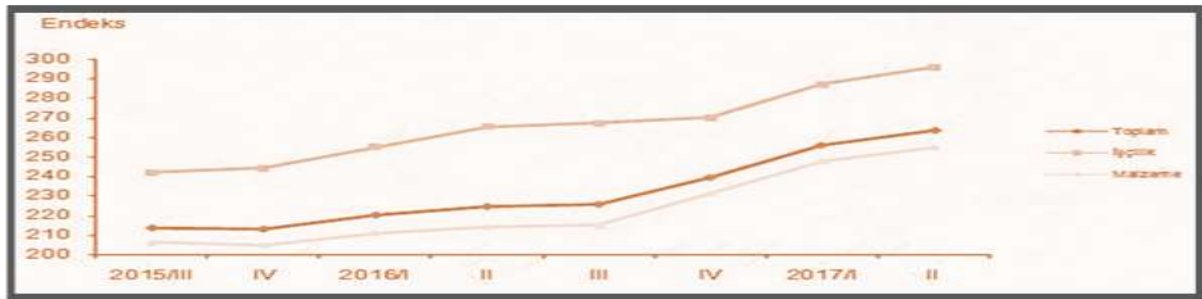
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

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

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



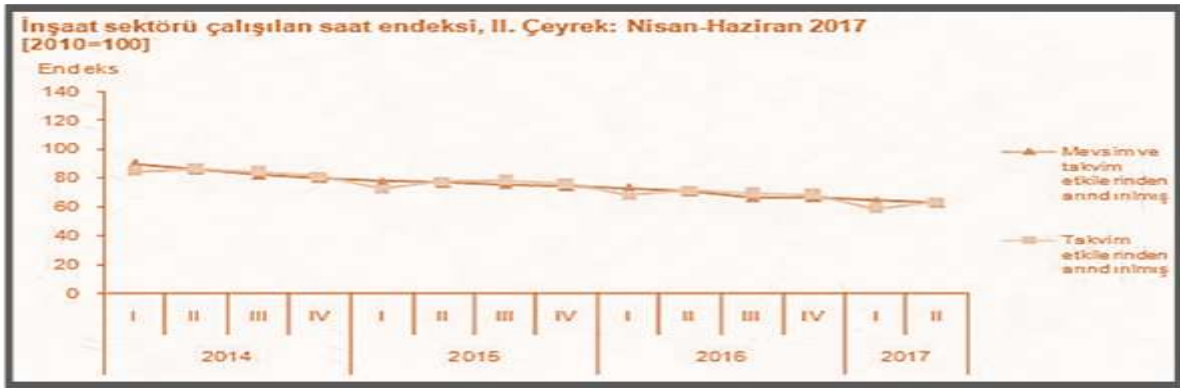
İnşaat Sektöründe İstihdam

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



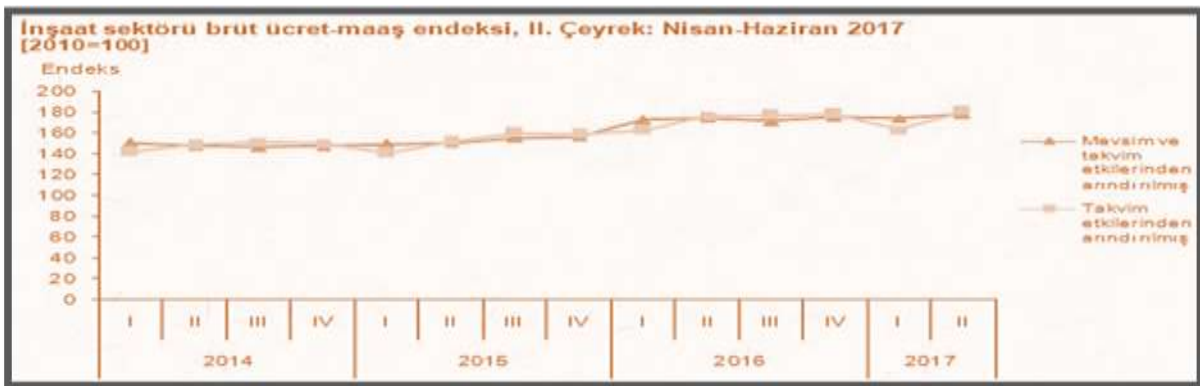
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

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



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

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

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

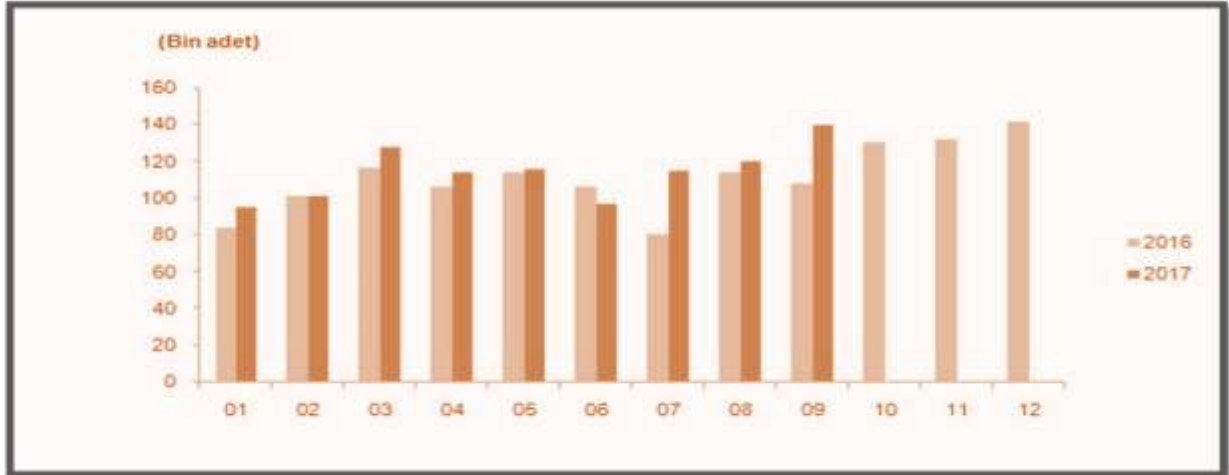
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

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

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

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

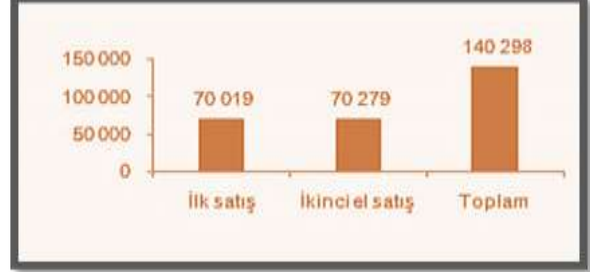
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

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

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

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

Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

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

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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



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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

4-3 İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

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

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

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

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

Bu doğrultuda, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından "Kentsel Tasarım Projesi ve Kentsel Tasarım Rehberi" çalışmaları başlatılmış olup bu kapsamda Özgüven Tasarım Dan. Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ve HOK International Limited firmalarına Tasarım El Kitabı, Türkiye'deki en büyük

mühendislik danışmanlığı şirketlerinden biri olan ARUP'a Mühendislik Raporu ve alanında uzmanlaşmış İstanbul Mühendislik Tic. Ltd. Şti.'ne Zemin Etüd Raporu hazırlanmıştır. Hazırlanan 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, tekinsiz ve güvensiz açık alan hissini kullanıcılarına vermemektedir. Hem ada ortasındaki ortak yeşil alanlar hem de sokaklar yapı blokları ile çevrelediği için daha dinamik bir kent dokusu oluşturulmaktadır. Bu doku ve yapı bloklarının dizilişinden gelen süreklilik kenti tanımlı hale getirir ve kentsel sokakları ve aksları kentsel bellek oluşturacak şekilde hafızalara kazıyabilir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezinin Önemi

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

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

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

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

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

Söz konusu 4 parselin üzerinde konumlu;

- ✚ Parsel üzerinde bulunan A Blok olarak adlandırılan yapı projesine göre; 7 Bodrum + Zemin + 45 Normal kat olmak üzere toplam 53 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 10 inşaat seviyesindedir.

Taşınmazın mimari projesine göre 7 bodrum katın tamamında otopark, sığınak ve ortak alanlar yer almaktadır. Zemin ve 6 normal kat, podyum kat olup, bu katlarda ticari alanlar ve ofis hacimleri bulunmaktadır. Kalan 39 normal katta ise ofis hacimleri yer almaktadır.

Söz konusu 11 parselin üzerinde konumlu:

- ✚ Parsel üzerinde bulunan B Blok olarak adlandırılan yapı projesine göre; 7 Bodrum + Zemin + 33 Normal kat olmak üzere toplam 41 katlıdır.

Mevcut durumda natamam durumda olup, % 10 inşaat seviyesindedir.

Taşınmazın mimari projesine göre 7 bodrum katın tamamında otopark, sığınak ve ortak alanlar yer almaktadır. Zemin ve 6 normal kat, podyum kat olup, bu katlarda ticari alanlar ve ofis hacimleri bulunmaktadır. Kalan 27 normal katta ise ofis hacimleri yer almaktadır.

Parseller üzerine inşa edilecek A blokta toplam 222 adet ofis ve 39 adet ticari alan, B blokta toplam 161 adet ofis ve 11 adet ticari alan olmak üzere parseller üzerinde 261+172 = 433 adet bağımsız bölüm yer alacaktır.

4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 4 parselde kayıtlı 16.337,10 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul ve 3328 ada, 11 parselde kayıtlı 12.394,57 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde inşaatı devam etmekte olan ofis ve işyeri projesidir.

İncelenen mimari proje dahilinde söz konusu **4 parselin üzerinde konumlu A Blok** olarak adlandırılan yapı 7 Bodrum + Zemin + 45 Normal kat olmak üzere toplam 53 katlı olarak projelendirilmiş olup, yapı içerisinde 222 adet ofis ve 39 adet ticari alan bulunmaktadır.

11 parselin üzerinde konumlu B Blok olarak adlandırılan yapı ise 7 Bodrum + Zemin + 33 Normal kat olmak üzere toplam 41 katlı projelendirilmiş olup, yapı içerisinde 161 adet ofis ve 11 adet ticari alan bulunmaktadır.

4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

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

4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- ✓ Yapıların üst gelir kesimine hitap eden gelişmekte olan bir bölgede olması,
- ✓ Parsellerin bulunduğu bölgede nitelikli bir proje sahası olması,
- ✓ Bölgedeki projelerin önemli bir kısmının başlamış, bir kısmının da ruhsat alma aşamasında olması,
- ✓ Ana ulaşım akslarına cepheli ve yakın olması,
- ✓ Arsaların ticaret imarlı olması,
- ✓ Hafriyatın tamamlanmış ve 08.12.2016 tarihinde KAP'a yapılan açıklamaya göre inşaat ihale sürecinin tamamlanarak rapor tarihi itibarıyla inşaatın başlamış olması,

Not : **HGYOAŞ Kap Açıklaması :**



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 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 göreceğ olmasının değerlendirilmesi,

Olumsuz etkenler:

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

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması 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 değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir. Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul..vs)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılığın nedeni olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar



Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
Diğer değerlendirme uzmanları
Müzayedeler
Mülk yöneticileri
Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da işyerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

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

A ve B bloğun inşaat maliyeti HALKGYOAŞ'nin KAP'a yaptığı açıklama çerçevesinde "Shell&Core" olarak 751.500.000,- TL. olarak kabul edilmiştir. Tarafımıza iletilen gider tablosuna göre aralık ayı itibariyle yüklenici maliyeti 87.276.755,-TL ve buna ilave 68.188.273,-TL ortak altyapı maliyeti olmak üzere toplam 155.465.028,- TL olarak hesaplanmıştır. **Arsa + maliyet bedeli rapor tarihi itibariyle aşağıda da detaylandırıldığı üzere inşaat tamamlanma oranına göre 2 parsel için toplam 888.122.613,- TL'dir.** Taşınmaz için tamamlanması durumunda ana yüklenici maliyetine ek olarak alt yapı, teknik ve diğer (ortak) giderler olmak üzere tarafımıza iletilmiş olan toplamda 324.863.628,-TL ek maliyet kabul edilmiştir. Hesaplamalar aşağıdaki gibidir;

Aralık Ayına Göre Maliyet Değeri :

4 parsel değeri : $16.337,10 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	416.596.050,- TL.
11 parsel değeri : $12.394,57 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	316.061.535,- TL.
İnşaat Bedeli :	155.465.028,- TL.

Toplam Rapor Tarihi Maliyet Değeri :

888.122.613,-TL.

Projenin Bitmiş Haldeki Maliyet Değeri :

4 parsel değeri : $16.337,10 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	416.596.050,- TL.
11 parsel değeri : $12.394,57 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	316.061.535,- TL.
Toplam İnşaat Bedeli : $751.500.000+324.863.628 =$	1.076.363628,- TL.

Toplam Rapor Tarihi Maliyet Değeri :

1.809.021.213,- TL.

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

4 Parsel İçin Rapor Tarihi Maliyet Değeri :

505.211.116,-TL

4 parsel değeri : $16.337,10 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	416.596.050,- TL.
İnşaat Bedeli : $155.465.028,- \text{ TL} * 57\%$ ($242.387,23/422.943,93=57\%$)	88.615.066,- TL.

11 Parsel İçin Rapor Tarihi Maliyet Değeri :

382.911.497,-TL.

11 parsel değeri : $12.394,57 \text{ m}^2 * 25.500,- \text{ TL/m}^2 =$	316.061.535,- TL.
İnşaat Bedeli : $155.465.028,- \text{ TL} * 43\%$ ($180.387,23/422.943,93=43\%$)	66.849.962,- TL.

olarak hesaplanmıştır.

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

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

4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

SATILIK ARSA EMSALLERİ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SATILIK OFİS/İŞYERİ EMSALLERİ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**5.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi**

Değerlemeye konu olan İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 16.337,10 m² yüzölçümlü 4 numaralı parselde kayıtlı ve 3328 ada, 12.394,57m² yüzölçümlü 11 numaralı parselde "Arsa" vasıflı taşınmazlar olup, arsalar üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yukarıda detayları verilen inşai faaliyet devam etmektedir. Taşınmazlara ait

onaylı mimari proje ve yeni ve tadilat inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parsellerin konum, çevre özellikleri, yüzölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre toplam Arsa değeri **~732.658.000,-TL** (**YEDİYÜZOTUZİKİMİLYONALTİYÜZELLİSEKİZBİNTÜRKLİRASI**) olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
3328 ADA 4 PARSEL DEĞERİ	416.596.050,-TL
3328 ADA 11 PARSEL DEĞERİ	316.061.535,-TL
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25.500,-TL/m ²
ARSA TOPLAM DEĞERİ	732.657.585,-TL ≅ 732.658.000,- TL.

5.2 Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel üzerinde geliştirilen proje için yapı ruhsatları alınmıştır. 4.10 bölümünde açıklandığı üzere HALKGYOAS'nin KAP'a yaptığı açıklama paralelinde inşaat maliyeti Anahtar Teslimi Götürü Usulde 751.500.000,- TL. bedelle ihale edilmiş olup, parseller üzerinde inşaat başlamış ve devam etmektedir. Bu çerçevede proje inşa maliyeti arsa dâhil toplam **1.809.021.213,- TL.** olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplamada inşaat maliyetine yıllar itibarıyla eskalasyon hesaplanmamış olup, KAP açıklama tarihindeki ihale rakamı baz alınmıştır. Bu rakama yaklaşık 324.863.621,-TL. olmak üzere alt yapı, teknik ve diğer (ortak) giderler ilave edilmiştir. Detay aşağıdadır;

Projenin Bitmiş Haldeki Maliyet Değeri :

4 parsel değeri : 16.337,10 m ² * 25.500,- TL/m ² =	416.596.050,- TL.
11 parsel değeri : 12.394,57 m ² * 25.500,- TL/m ² =	316.061.535,- TL.
Toplam İnşaat Bedeli : 751.500.000+324.863.628 =	1.076.363.628,- TL.
Toplam Rapor Tarihi Maliyet Değeri :	1.809.021.213,- TL.

5.3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ DEĞERİ:

3328 Ada 4 Parsel: 16.337,10 m² x 25.500 TL/m²= 416.596.050 TL
 3328 Ada 11 Parsel: 12.394,57 m² x 25.500 TL/m²= 316.061.535 TL
TOPLAM = 732.657.585,- TL ≅ 732.658.000,- TL

5.4 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.” (UDS Madde 6.3).

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

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

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

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

5-5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değer tespiti arsa ve arsa üzerine inşa edilecek olan binaların maliyeti ile toplam **433 ünitenin** satışı sonrası elde edilecek değere göre proje değeri tespiti için yapılmış olup, henüz kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

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

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

5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Arsa değer tespitinde emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumunun netleşmiş olmasından dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar daha olumlu olarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu yöntem sonucu ulaşılan değerlere göre olumlu olumsuz özelliklerde belirtilen hususlar da dikkate alınarak nihai arsa değeri rapor tarihi itibarıyla **732.658.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

- 4 parsel numaralı taşınmaz için düzenlenmiş 08.06.2015 tarih ve 14/28903 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 24.02.2017 tarih, 16/27095 sayılı Yenileme 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 ve 10.06.2015 tarih, 14/28903 sayılı Yenileme 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 düzenlenmiş Yapı Ruhsatları ile 24.02.2017 tarih, 16/27096 sayılı Yenileme 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 (125.393,84 m²) olmak üzere toplam 180.566,7 m² alan için düzenlenmiştir.
- Keza, anılan ruhsatlar ile ilgili yukarıda detay bilgileri verilen mimari projeler de mevcuttur.

5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-12	22.12.2016	670.000.000,-TL

5-12 Nihai Değerleme

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 parsel üzerinde geliştirilen ve onaylanan 433

adet ünite ihtiva eden projenin tamamlanması durumundaki değerlerine ve arsa değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki arsa satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak **Arsa Pazar Değeri** KDV Hariç;
732.658.000,-TL (YEDİYÜZOTUZİKİMİLYONALTİYÜZELLİSEKİZBİNTÜRKLİRASI)
kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
3328 ADA, 4 PARSEL	416.596.050,-	491.583.339,-
3328 ADA, 11 PARSEL	316.061.535,-	372.952.611,-
4+11 PARSEL TOPLAM	~732.658.000	864.536.440,-

RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PROJENİN ARSA + İNŞAAT DEĞERİ KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	
3328 ADA 4 PARSEL (A BLOK)	505.211.116,-TL.
3328 ADA 11 PARSEL (B BLOK)	382.911.497,-TL.
NATAMAM PROJE TOPLAM DEĞERİ	~ 888.120.000,-TL

Rapor tarihi itibariyle projenin tamamlanması durumunda **Maliyet değeri** KDV Hariç; **~1.810.000.000,- TL. (BİRMİLYARSEKİZYÜZONMİLYONTÜRKLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

İCMAL					
A BLOK	TOPLAM B.B ADEDİ	TOPLAM DEĞERİ (TL)	B BLOK	TOPLAM B.B ADEDİ	TOPLAM DEĞERİ (TL)
TOPLAM	261	1 580 000 000	TOPLAM	172	1 190 000 000
		PROJE TOPLAM DEĞERİ (TL)	2 770 000 000		

Emsal Karşılaştırma Yönteminde belirlenen emsaller ve yapı ruhsatlarındaki bağımsız bölümler esas alınarak toplam 433 ünitelik projenin rapor tarihi itibariyle bitmiş ve satışa sunulmuş olması halindeki genel satış değerine ilişkin tablo ise Blok bazında yukarıda olup, satış değeri toplam olarak **2.770.000.000,- TL. (İKİMİLYARYEDİYÜZYETMİŞMİLYONTÜRKLİRASI)** olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,8507 TL 1 EURO: 4,5385 TL Satış; 1 USD: 3,8576 TL 1 EURO: 4,5467 TL

İşbu **2017-HALGGYO-032R** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 18.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 14.12.2017)

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 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafı



6-2 Fotoğraflar









6-2 Belgeler



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2013/10025]-23890-2940163

Konu : İmar Durumu

G.D. 31234

31.10./2017

Sayın; AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atatürk Mah. Girne Cad. No:11/5 Ataşehir/İSTANBUL


İlgi: 25/10/2017 tarih ve 23890 sayılı yazı;

Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 4 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

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

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

- Ekler: 1. Plan Pafta Örneği(Çizim Ölçeği 1/2000)
2. Plan Notları (3 Sayfa)

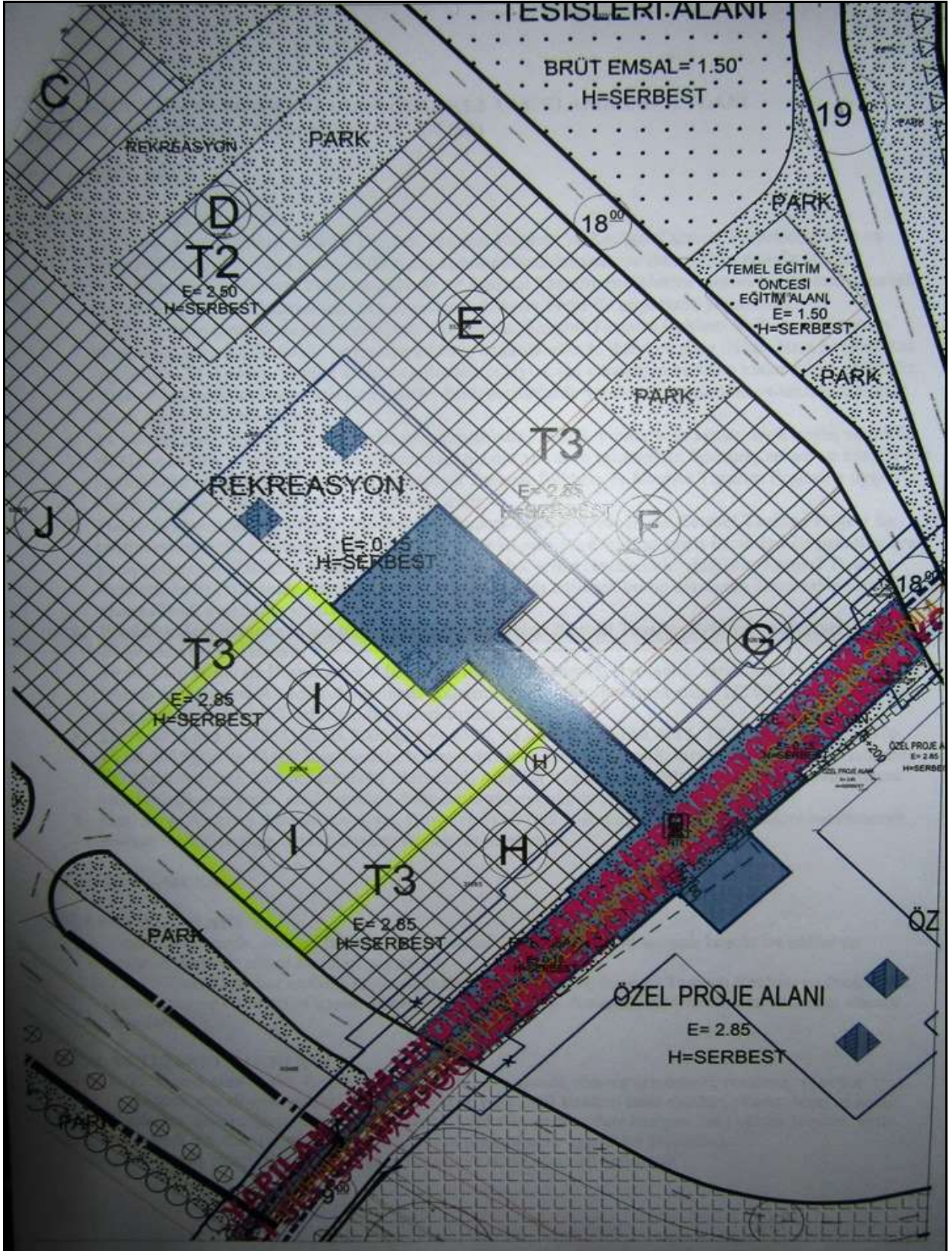

Adnan Zeki BOSTANCI
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Ümraniye Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
333 9000 Atatürk Mah. Girne
Cad. No:11/5 Ataşehir/İSTANBUL

Adres: Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No:63 PK 34761 Ümraniye / İSTANBUL
Tel: (0216) 443 56 00 (15 Hat-FBX) Faks: (0216) 335 32 76
www.umraniye.bel.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin: O. AKBAŞ_Dahili: 1156_E-Posta: imarlarum@umraniye.bel.tr





T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2009/20797]-23911-2940163

31.10.2017

Konu : İmar Durumu

Gd.31233

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

İlgi: 25/10/2017 tarih ve 23911 sayılı yazı;

Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C Pafta, 3328 Ada, 11 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

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

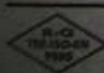
Bununla birlikte "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22.04.2016 tarihinde onaylanmıştır.19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımları da onay aşamasında olup söz konusu parsel onay aşamasındaki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

Bilgilerinize arz ederim.

Adnan Zeki BOSTANCI
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler:

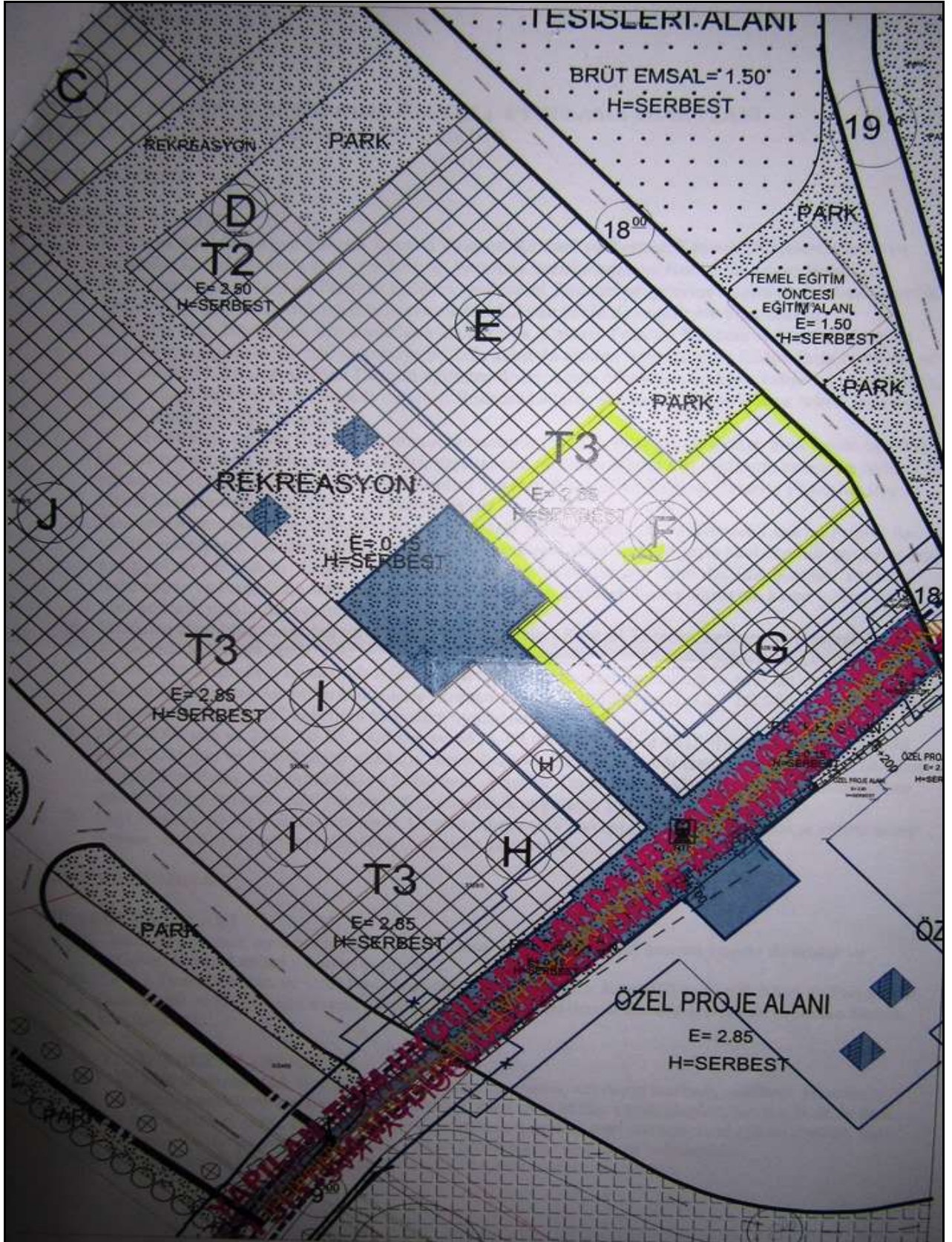
- 1) Plan Pafta Örneği(Çizim ölçeği:1/2000)
- 2) Plan Notları (3 sayfa)



Ümraniye Belediyesi'nin
YÖNETİM SİSTEMİ
ISO 9001 standartlarına göre
TSE tarafından belgelenmiştir

Adres: Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No:63 PK 34761 Ümraniye / İSTANBUL
Tel: (0216) 443 56 00 (15 Hat-PBX) Faks: (0216) 335 32 76
www.umraniye.bel.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin: G.KARACA Dahili: 1156_E-Posta: imardurum@umraniye.bel.tr



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

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

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

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

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

12. T1 TİCARET ALANLARI

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

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

13. T2 TİCARET ALANLARI

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

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

14. T3 TİCARET ALANLARI

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

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



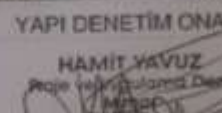

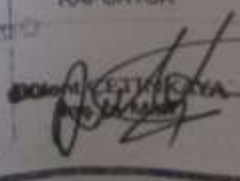

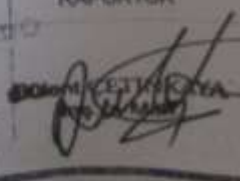
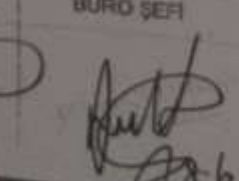
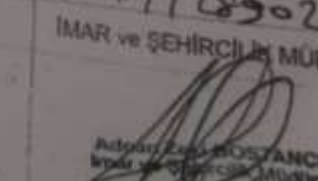

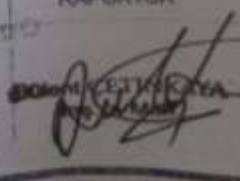
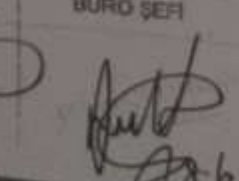
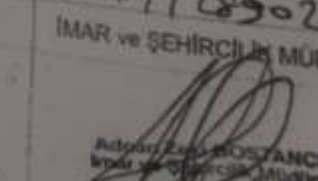
ÖZEL PROJE ALANI

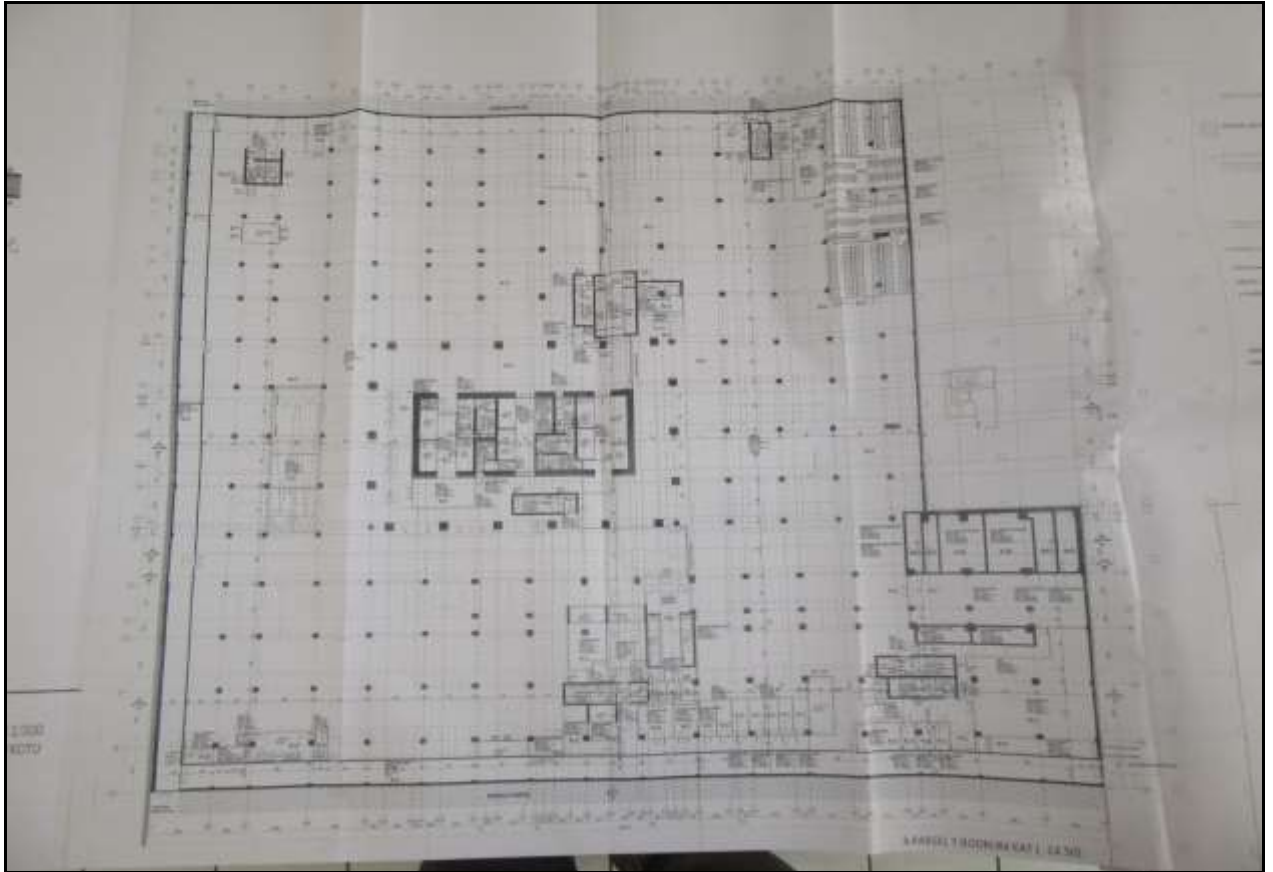
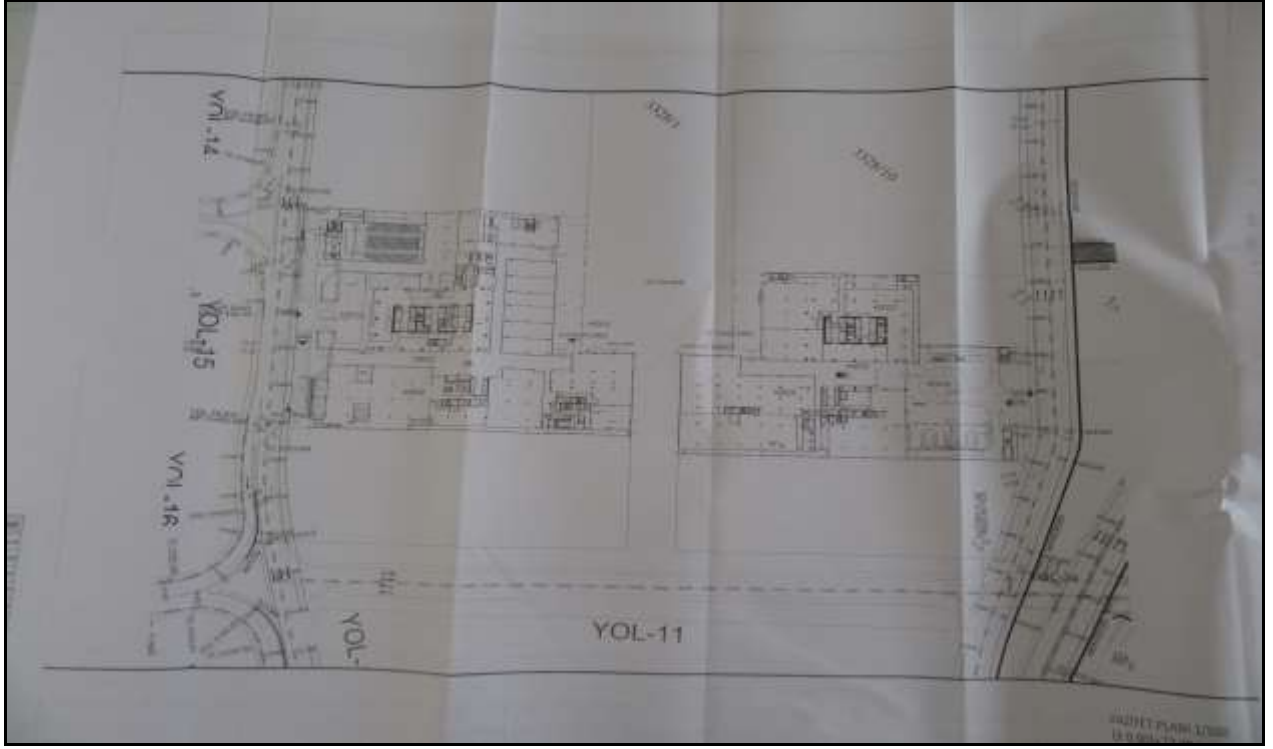
15. Özel proje alanında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda, Konut alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı,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

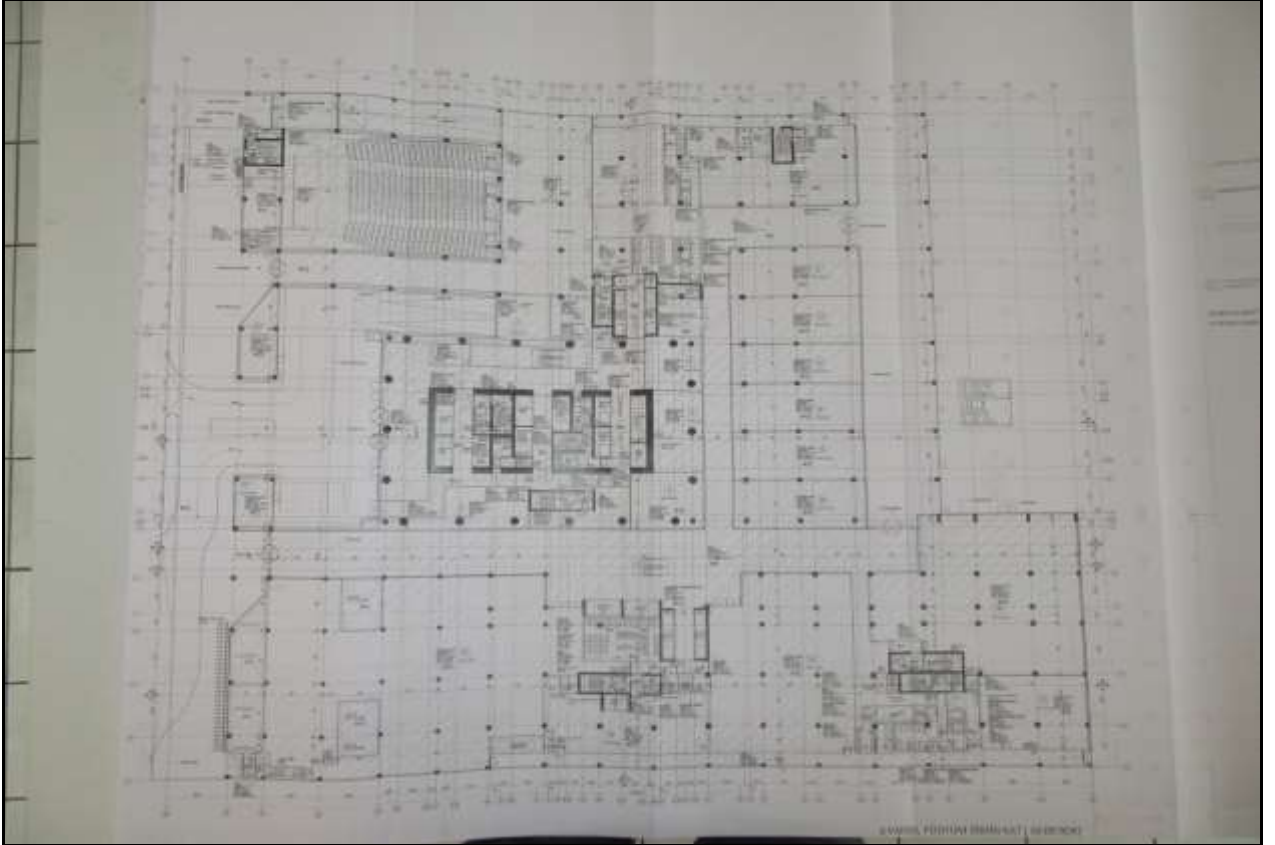
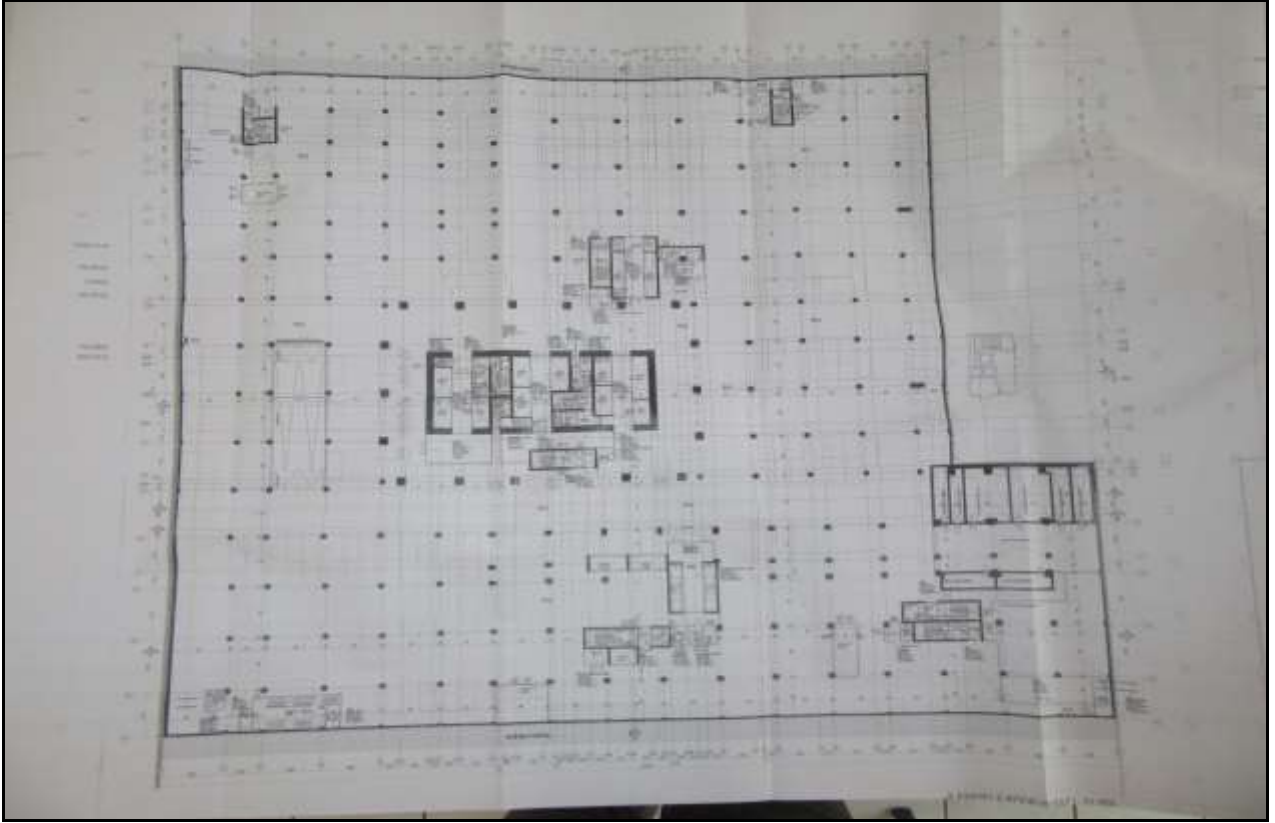
DONATI ALANLARI:

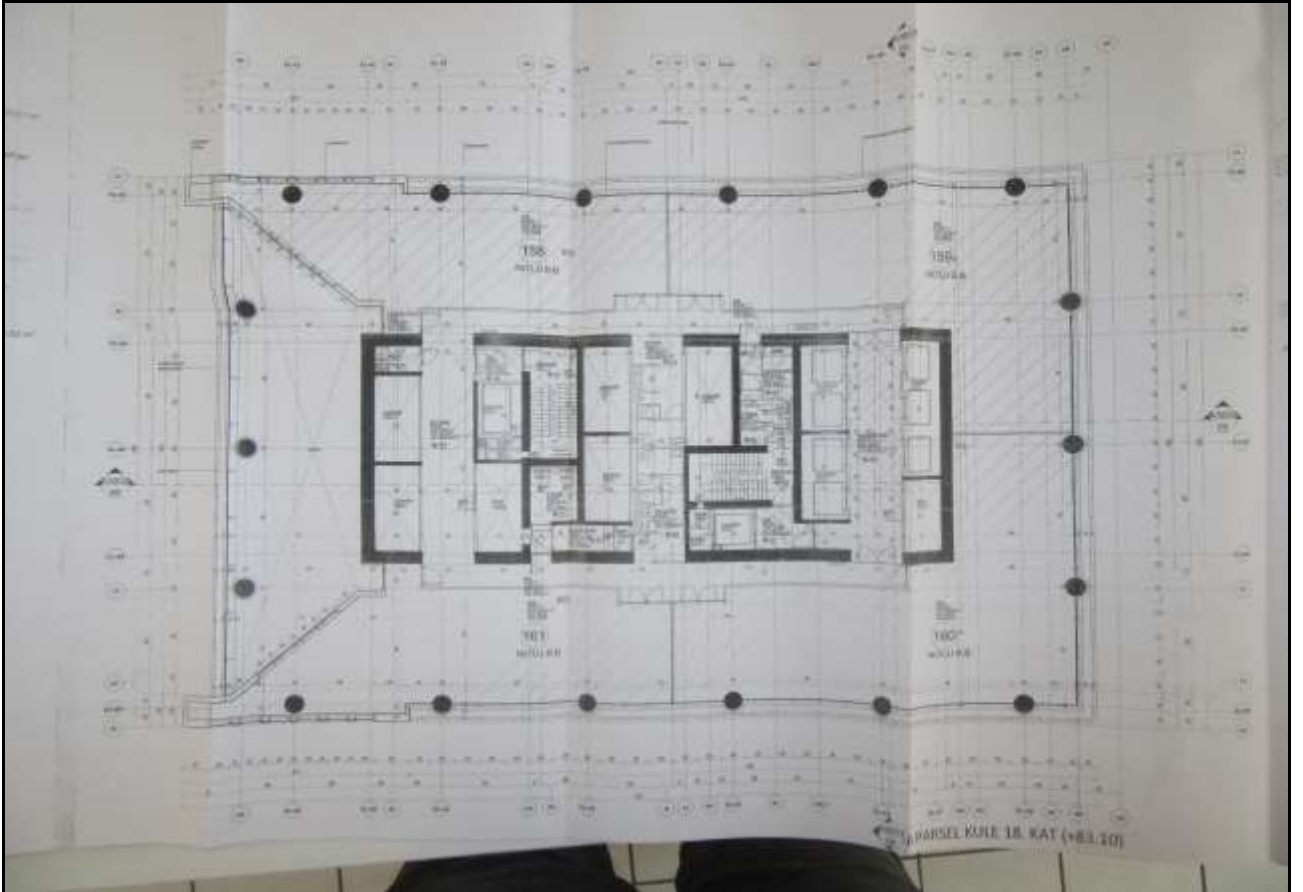
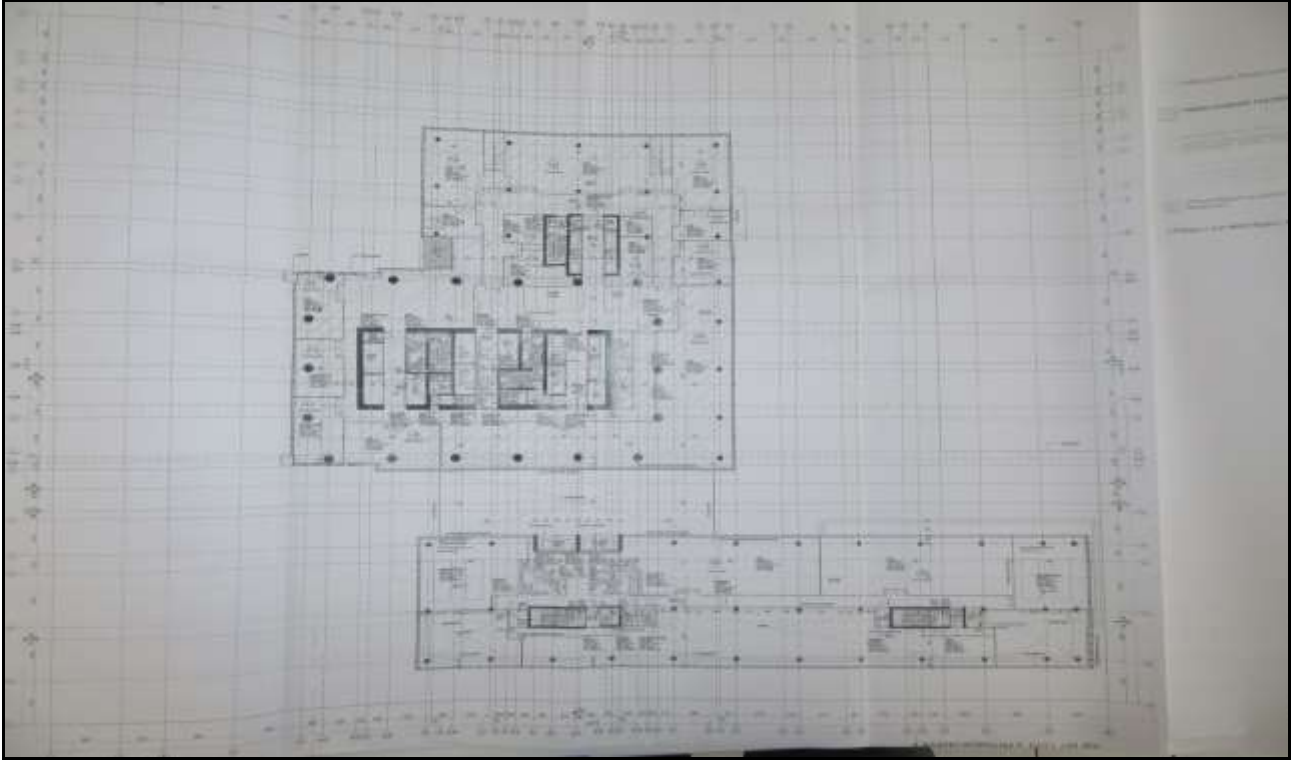
16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1.50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0.15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil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

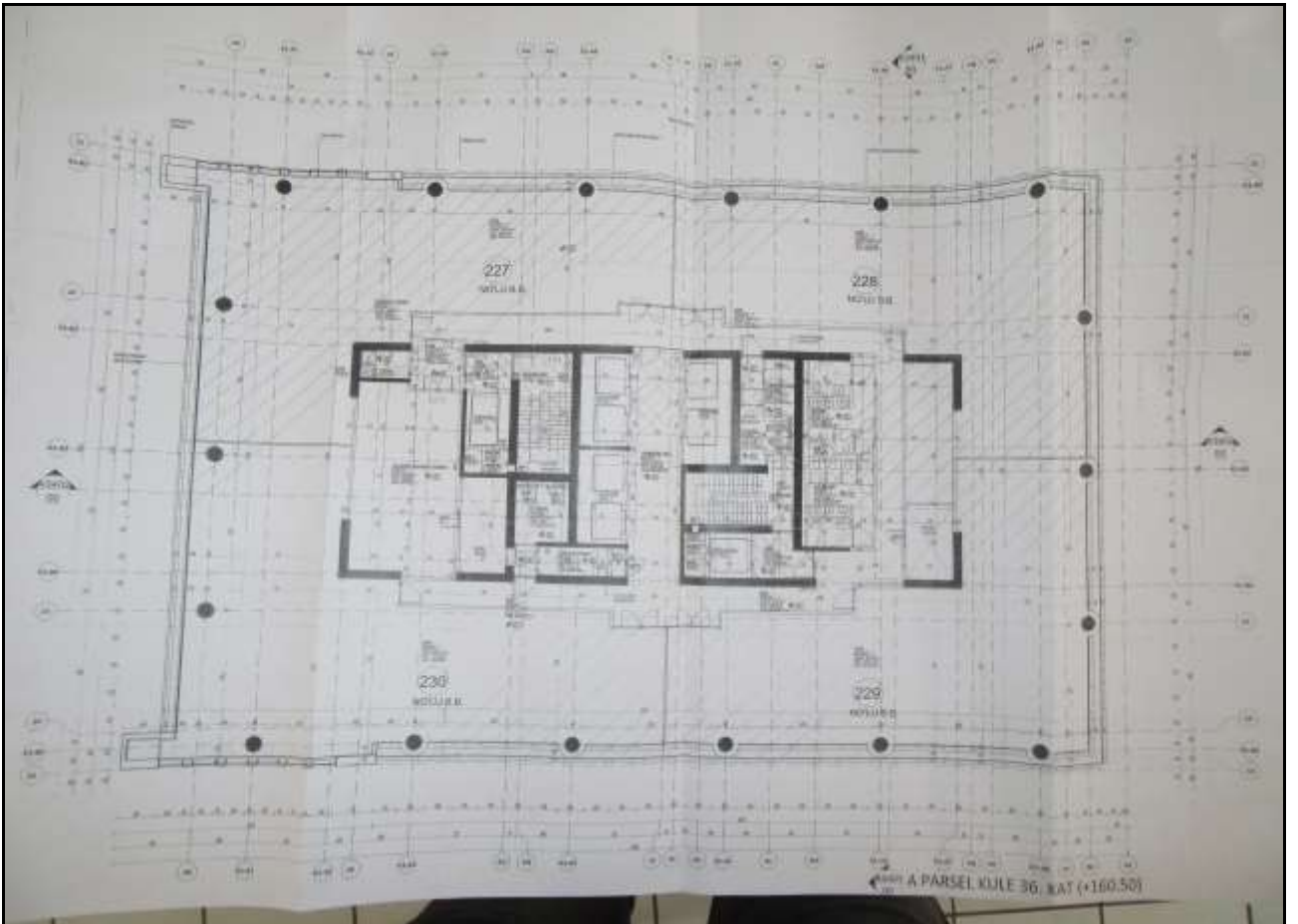
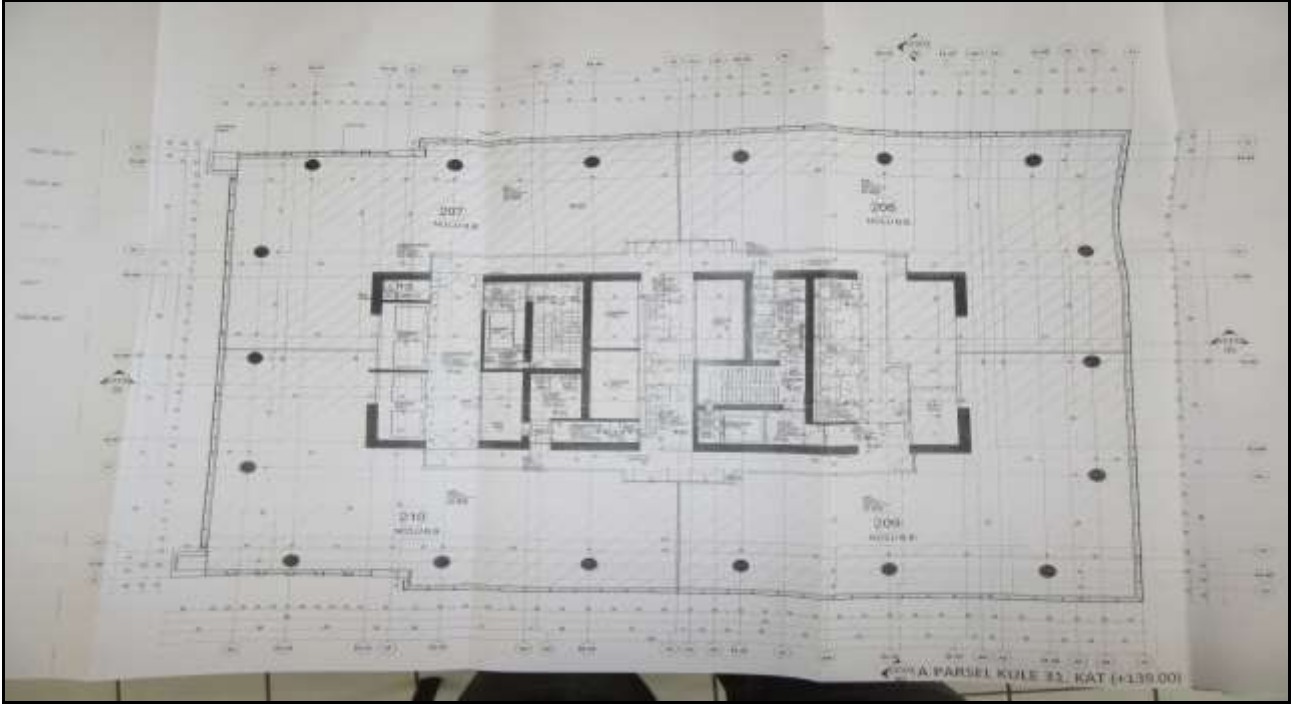
PROJE

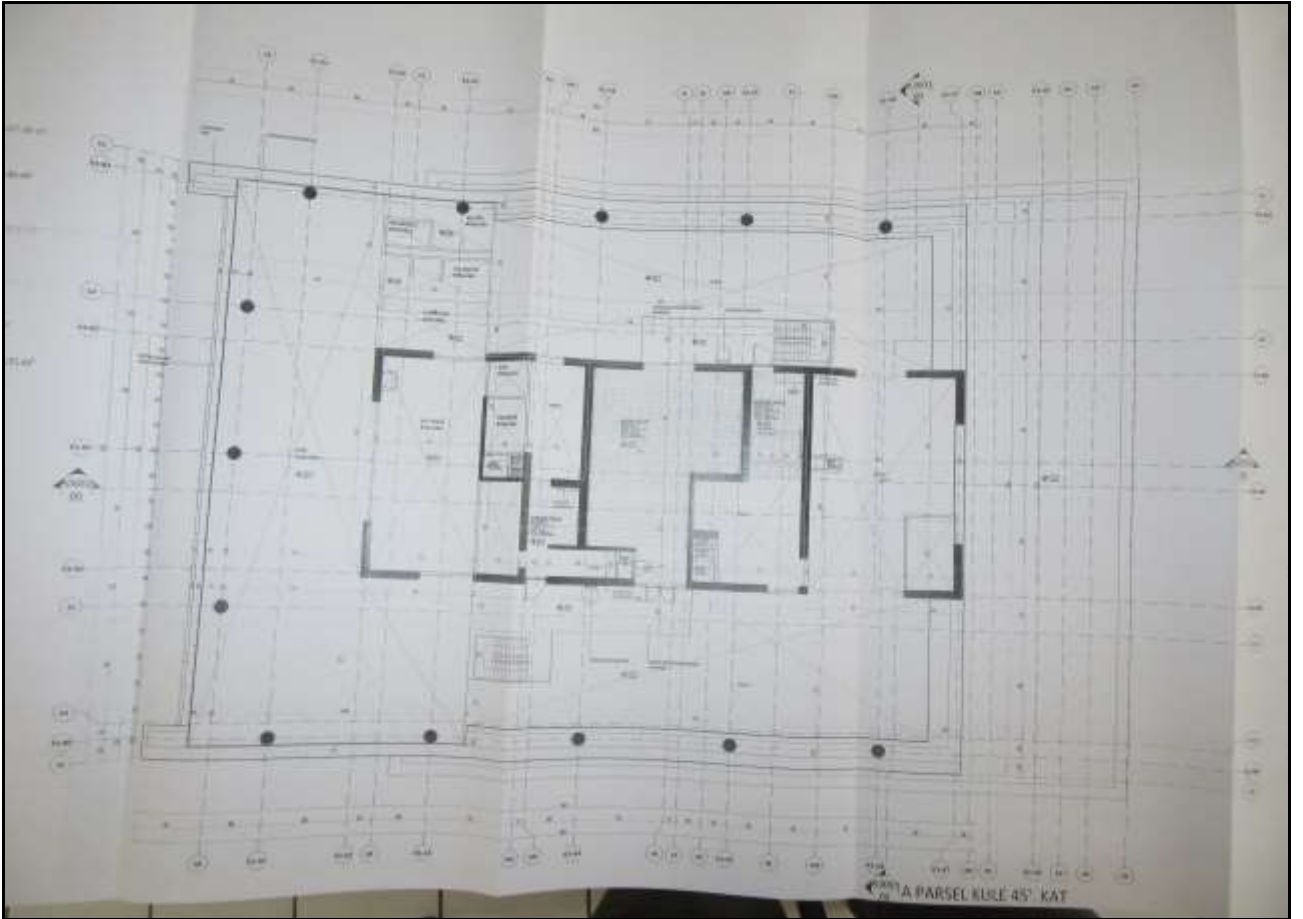
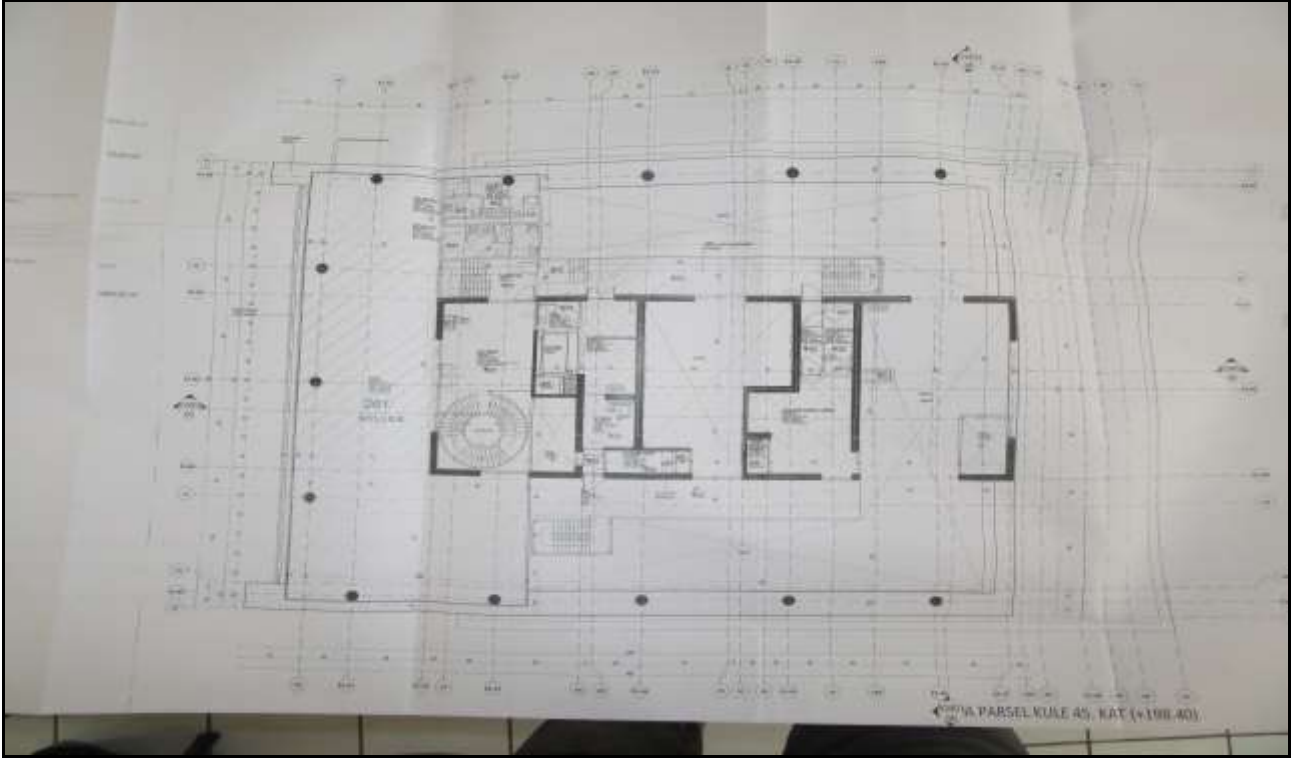
SEYLAŞ									
SEY MİMARLIK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK A.Ş.									
Kısık Avmadağı Cad. Mecidiyeköy Merkez C Blok No:40 D:3-4 Ortaklı - Beşiktaş - İstanbul - Türkiye Tel: +90 212 216 2162									
MÜELLİFLER	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA					
MİMARİ	B.ELİF ERSAN BÜYÜKMUMCU FUNDA ERDEMÜ	MİMAR MİMAR	48987 29901						
									
MAL SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		YAPI DENETİM ONAY						
İLÇE	ÜMRANIYE		HAMİT YAVUZ						
MAHALLE	KÜÇÜKBAKALKÖY		Proje Yayıncı/İmarat Denetçisi						
SOKAK									
PAFTA	G22A03A2A		İSTANBUL YATIRIM YERLİK						
ADA	3328		YAPI DENETİMİNDEN G.T.L.						
PARSEL	A. Blok		Bulgurlu Mahallesi, Çakır Sokak						
İNŞAATIN NEVİ			İhtiyaçlı Mahallesi/Sitesi No: 0 Blok						
			D.Ş. Oskodur İSTANBUL						
			Ümraniye - K.Ş. No: 1/100 4335						
ODA VİZESİ		TESCİL		İSKİ ONAY					
YAPININ									
İMARI HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADI	TARİHİ SİSTEM	İNŞAAT ALANI	ALAN (m²)	EN BÜYÜK KAT YÜK.	EN BÜYÜK AÇIKLIK	HAREZİTLİ YÜK
ÖLÇEK			45	B.A.K.A.N.A.S.		242.267,23 m ²	5,80 m	22,45 m	
				1/100-1/200					
ÜMRANIYE BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ					PROJE NO: 2014/28902				
STATİK KONTROL	RAPORTÖR	BÜRO ŞEFİ		İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜD.					
STATİK GÖRÜLTÜ									
									
									

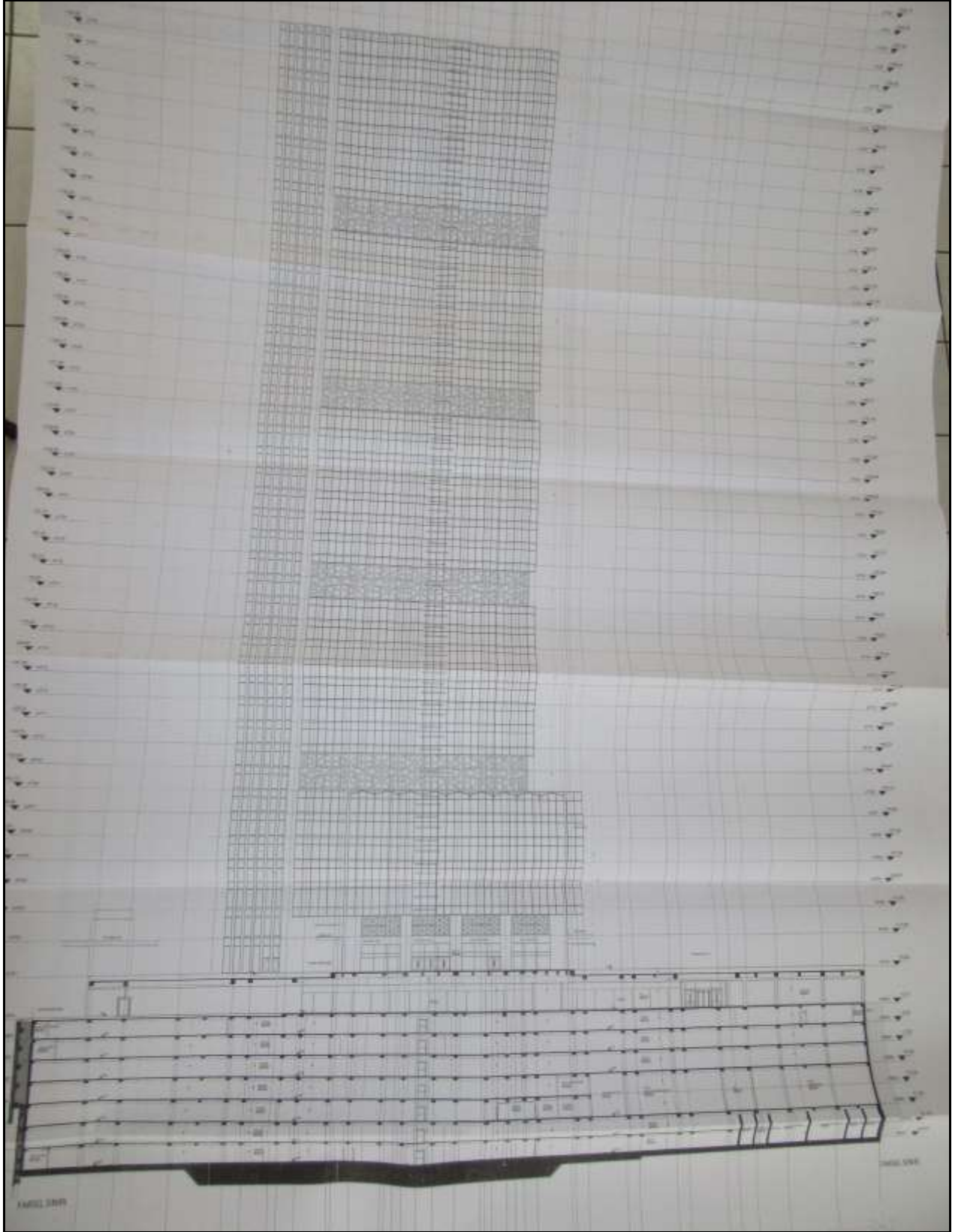


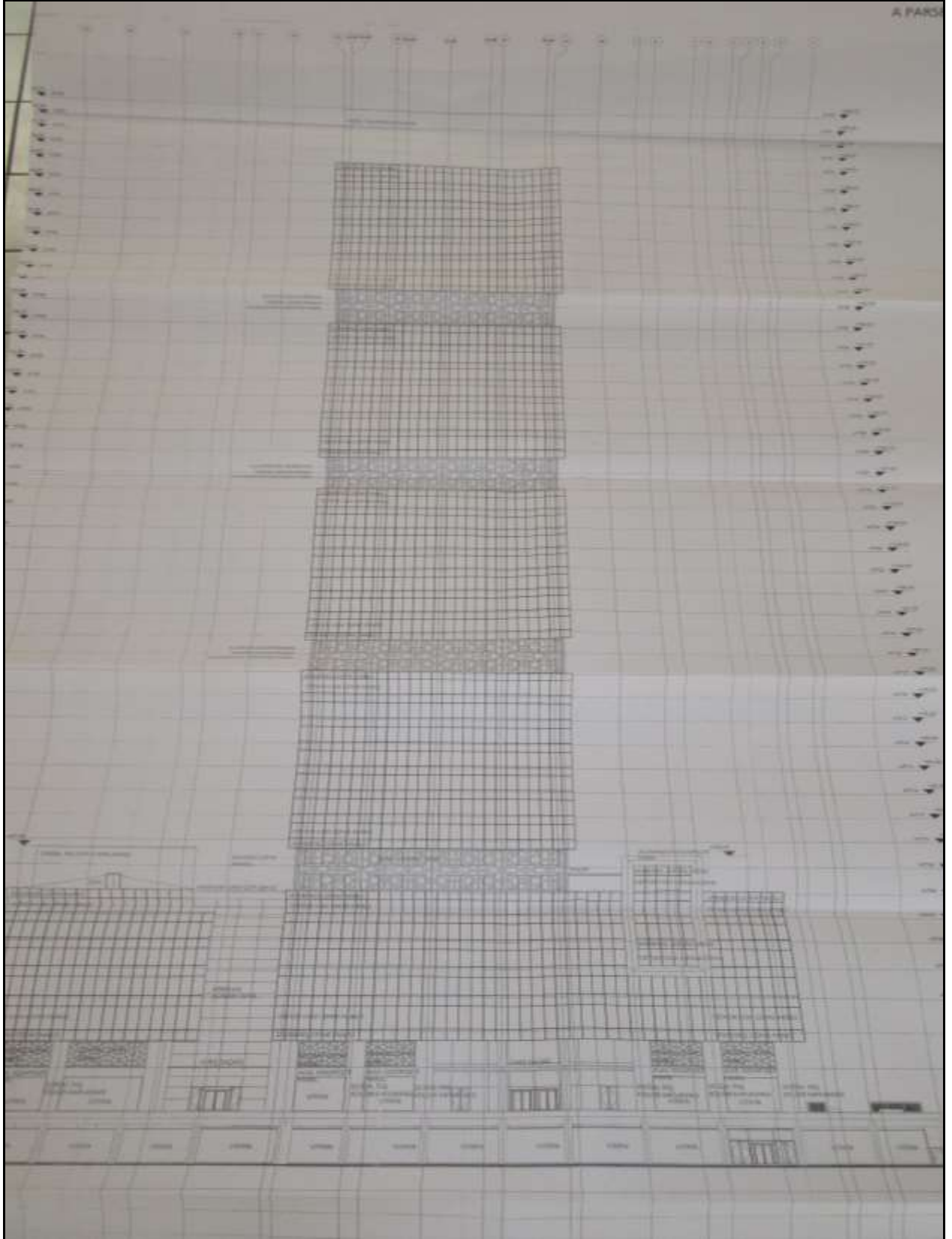












SEYLAŞ

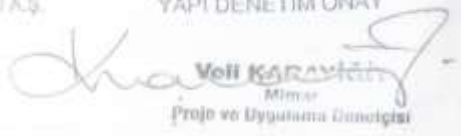
BEY MİMARLIK MÖHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Kıyaf Akıncıbaşı Cad. Maslak İlg. Merkezi C Blok No:90 D:3-4 Üsküdar - İstanbul - Türkiye TEL: +90 216 505 55 10 FAKS: +90 216 505 55 09

MÜELLİFLER	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SICİL	BEL. SICİL	İMZA
MİMARİ	B.ELİF ERGİN BÜYÜKMUMCU	MİMAR	4287		
	FUNDA ERDEMELİ	MİMAR	29901		

İACIK
 MİMARLIK MÜHÜR
 MİMARLIK MÜHÜR
 YERİ: ...
 İZMİR
 T.C. 0216 543 28 98
 KAYIT NO: V.D. 0000537164


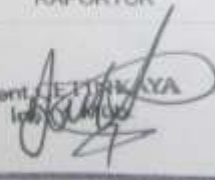
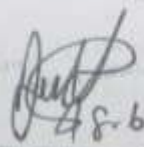

YAPILAN İŞLERİN KONTROLÜNE
 İZMİR
 İZMİR MİMARLIK MÜHÜR
 İZMİR MİMARLIK MÜHÜR
 İZMİR MİMARLIK MÜHÜR

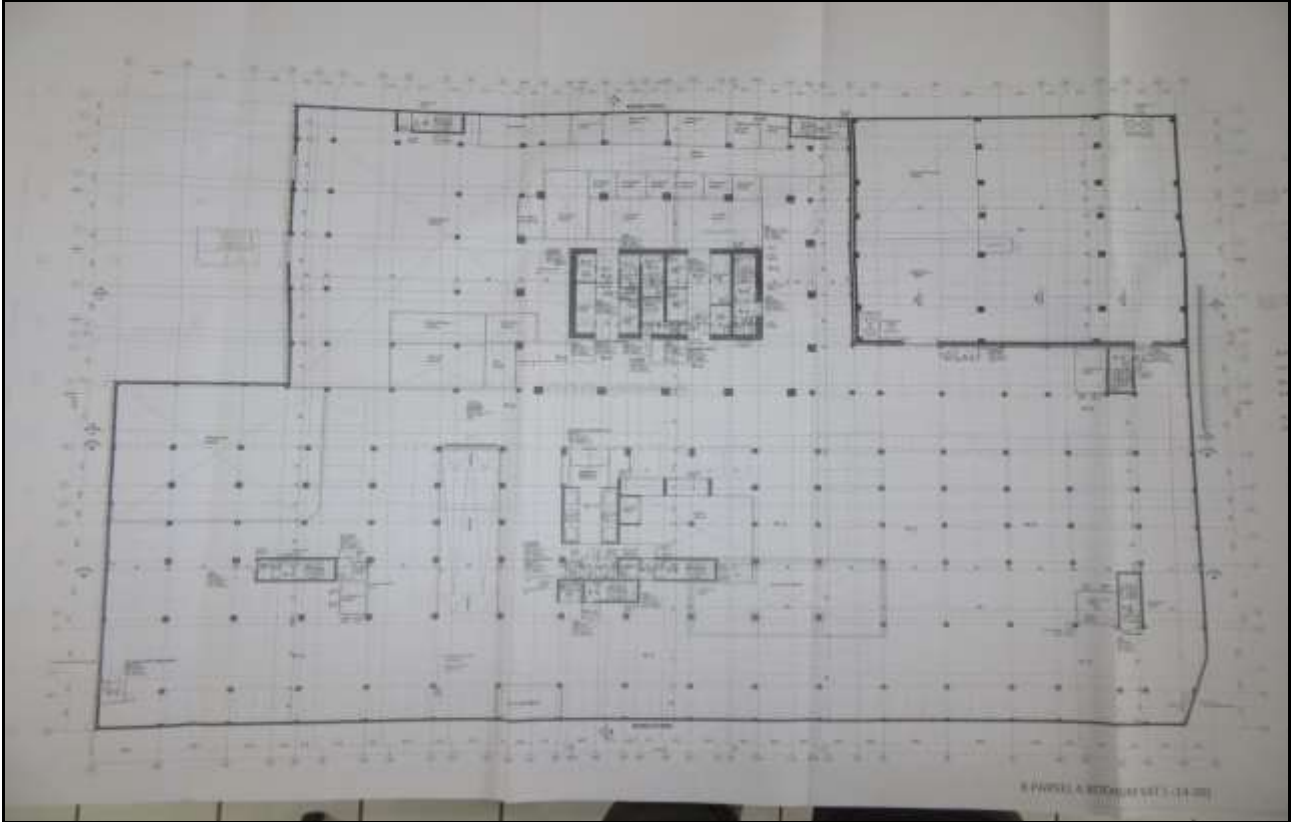
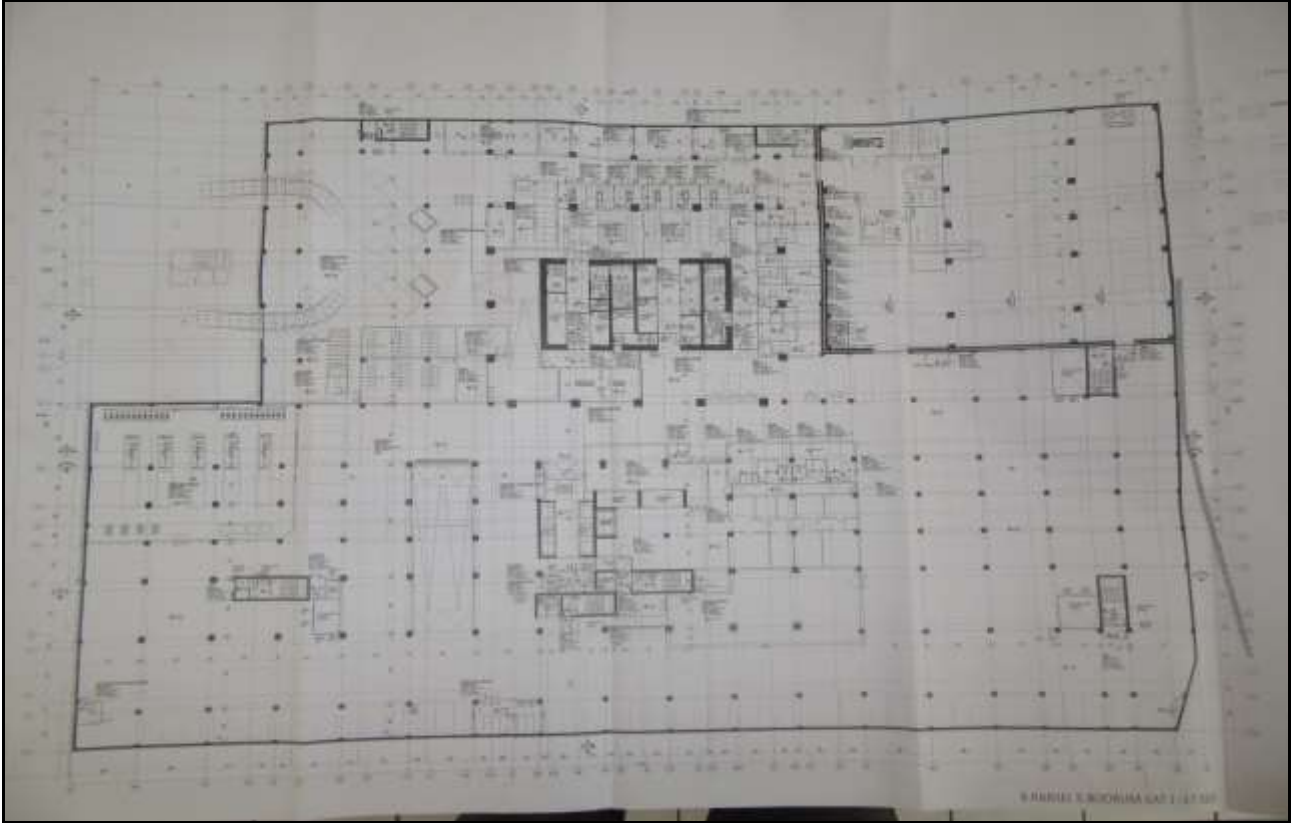
MAL SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YAPI DENETİM ONAY
İLÇE	ÜMRANIYE	 Veli Karavitan MİMAR Proje ve Dıştara Müşavirliği
MAHALLE	KÜÇÜKBAKKALKÖY	
SOKAK		
PAFTA	G22A03A2A	
ADA	3328	
PARSEL	11	
İNŞAATIN NEVİ	Blok	

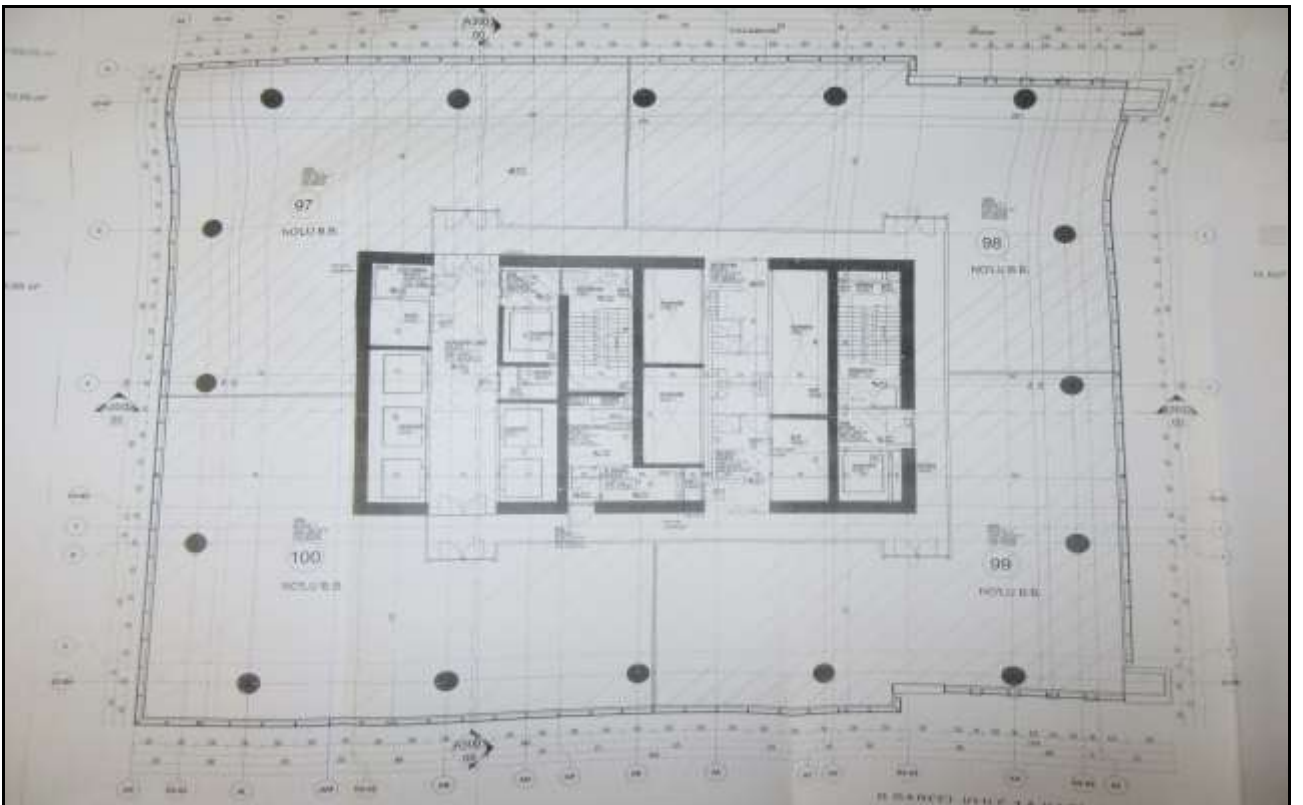
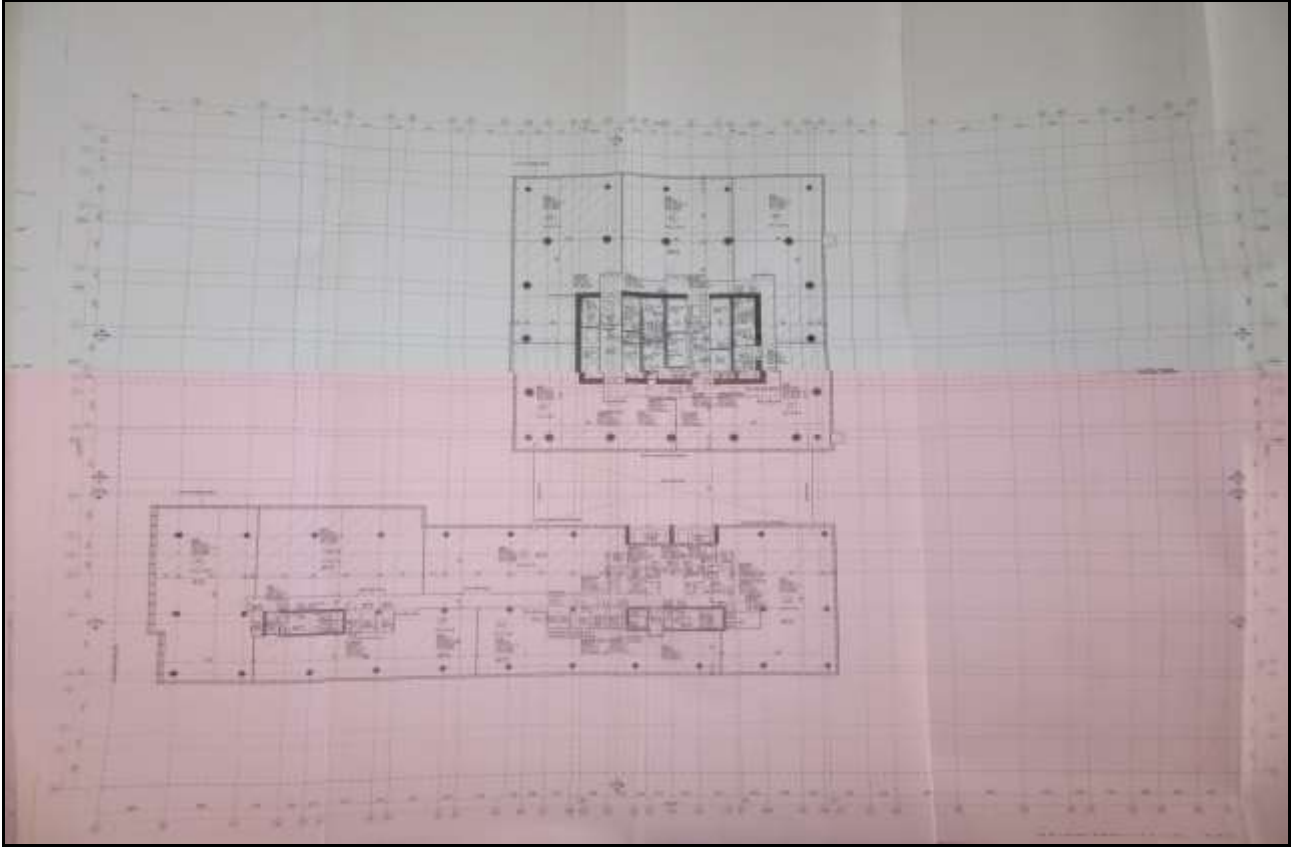
İSTANBUL YAPILAN İŞLERİN KONTROLÜNE
 YAPI DENETİM ONAY
 İZMİR MİMARLIK MÜHÜR
 İZMİR MİMARLIK MÜHÜR
 İZMİR MİMARLIK MÜHÜR

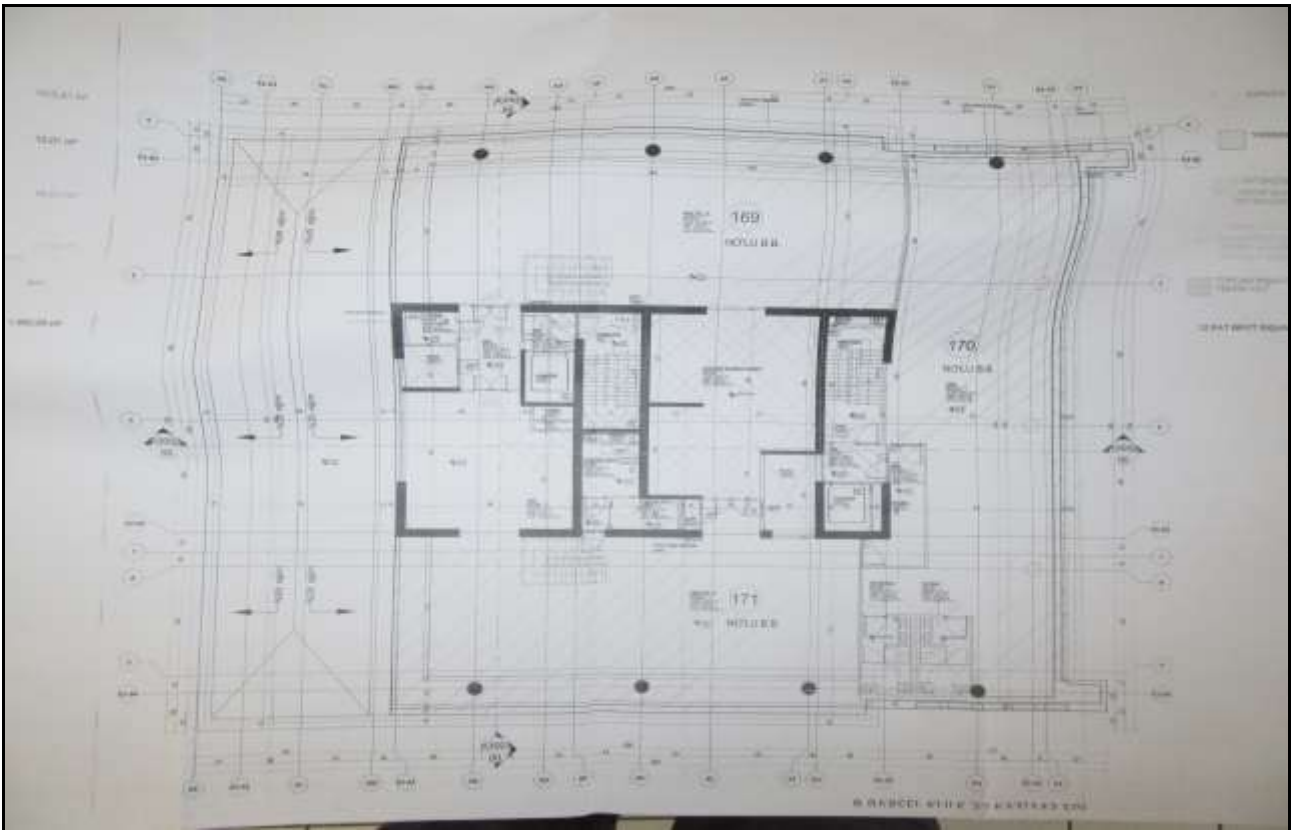
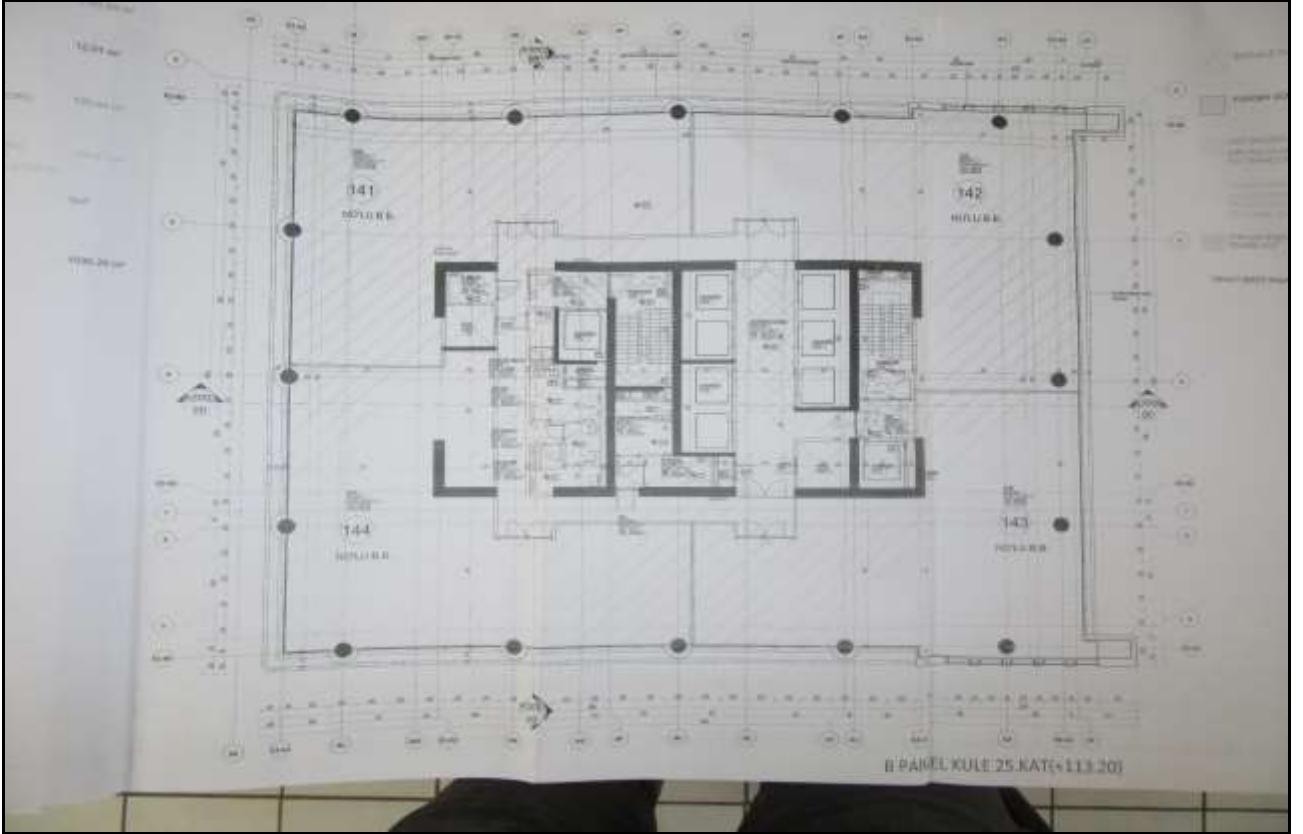
ODA VİZESİ	TESCİL	ISKI ONAY
------------	--------	-----------

YAPININ									
MİMARİ HİZ. SİRFİ	STATİK HİZ. SİRFİ	MALİYET GRUBU	KAT ADEĞİ	TAŞIYICI SİSTEM	İNŞAAT SÜRESİ	ALAN (m ²)	EN BÜYÜK KAT YÜKÜ	EN BÜYÜK AÇIRLIK	HAREKETLİ YÜK
			33	B.A.KARKAS S.		167.496,39m ²	6,90 m	22,45 m	
ÖLÇEK			1/100-1/200		4 (LOBBİ) ADET				

ÜMRANIYE BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ PROJE NO: 2014/12760			
STATİK KONTROL	RAPORTÖR	BÜRO ŞEFİ	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜD.
 Mehmet ÇETİNKAYA İZMİR MİMARLIK MÜHÜR	 Mehmet ÇETİNKAYA İZMİR MİMARLIK MÜHÜR	 Mehmet ÇETİNKAYA İZMİR MİMARLIK MÜHÜR	 Mehmet ÇETİNKAYA İZMİR MİMARLIK MÜHÜR







İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			 TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçe	ÖMRANIYE	 TAPU SENEDİ									Fotoğraf		
Mahalle	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											
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 79689701											
	Edinme Söbebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İhtizan Taksim (TSM) işleminden.											
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarihi		GİRESİ					
Cilt No.		4454	1	55		25/12/2012		Cilt No.					
Sahite No.		Stilleri Uygundur. M. Z. 01/11/12 Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahite No.					
Sıra No.								Sıra No.					
Tarih		<small>4808 * İştirakçilerin gayri menkul taşınmazın diğer taraflarına devredilmesi ** Tüzel Kişilerin Mülkiyetine Geçen Taşınmazın Diğer Taraflarına Devredilmesi</small>						Tarih					

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	ÖMRANIYE						
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Faaliyet No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F2D23DND	3328	4		ha	m ²	dm ²
					66.337,10 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Nitelik	ARSA					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 79689694					
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel tapınmazının İfrazat Taksim (TSM) işlemindedir.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİM					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	34454		48		25/12/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Düner Sonuçta İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.



Şirket No 129

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: **SURHANETTİN TAMDOĞAN**

Tarih: **10/30/2017 9:24:47 AM**

MakbuzNo: **013917499245** DekontNo: **20171030-911-F01283** BaşvuruNo: **49924**

Tapınmaz Tipi:	AnaTapınmaz	Ada/Parsel:	3328/4
Tapınmaz ID:	79689694	Yüzölçüm(m2):	16337.10
İl/İlçe	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Üraniye TM		
Mahalle/Köy Adı:	HÜÇÜMBAYRALIÖY M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	1/48		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 228774404	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	16337.10	Üraniye TM İfrazen Taksim (TSM) 25/12/2012 - 34454	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: **SURHANETTİN TAMDOĞAN**

Tarih: **10/30/2017 9:22:54 AM**

MakbuzNo: **013917499215** DekontNo: **20171030-912-F01275** BaşvuruNo: **49921**

Tapınmaz Tipi:	AnaTapınmaz	Ada/Parsel:	3328/11
Tapınmaz ID:	79689701	Yüzölçüm(m2):	12394.57
İl/İlçe	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Üraniye TM		
Mahalle/Köy Adı:	HÜÇÜMBAYRALIÖY M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	1/55		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 228774412	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	12394.57	Üraniye TM İfrazen Taksim (TSM) 25/12/2012 - 34454	-

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

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

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008 No: 400614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. S. ÖZTAN
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
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 başvurmuz.

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

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

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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)

6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N.1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterininin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaaleleler almaya, göndermeye, çek polçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA İMZA İMZA	
		
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015	
	DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunarı ve Konya 9.Noterliğince anayü 2014/17 nolu kararın tescline işkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemü dâyasında saklıdır.	
		
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞI A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		