



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÜMRANİYE / İSTANBUL

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

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-29

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 29
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'na ait olan; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 numaralı parselde konumlu projenin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	27.12.2018 2018-HALGGYO-29
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU İNCELEMESİ	27.12.2018 tarih, saat 11:53 ve itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	<p>- Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye ve 20.11.2018 tarih, 3100746 ve 3100747 sayılı yazılara göre, "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "H=Serbest, KAKS =2,85 yapılaşma şartlarına sahip 'T3 Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, anılan plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. (İfraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.)</p> <p>- Keza, Ümraniye - Göztepe - Ataşehir Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22.04.2016 tarihinde onaylanmıştır. 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımları da onay aşamasında olup, sözkonusu parsel onay aşamasındaki plandan etkilenmekte olduğundan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü onay alınmadan uygulama yapılamaz.</p>
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	<p>ARSA SATIŞ DEĞERİ : 732.658.000,- TL (YEDİYÜZOTUZİKİMİLYONALTİYÜZELLİSEKİZBİNTÜRLİRASI)</p> <p>NATAMAM HALDEKİ İNŞAATIN KDV HARIÇ TOPLAM MALİYET DEĞERİ: 1.158.995.000,-TL (BİRMİLYARYÜZELLİSEKİZMİLYONDOKKUZÜZDOKSANBEŞBİNTÜRLİRASI)</p> <p>İNŞAATIN TAMAMLANMIŞ HALDEKİ KDV HARIÇ TOPLAM MALİYET DEĞERİ: 2.255.291.000,-TL (İKİMİLYARİKİYÜZELLİBEŞMİLYONİKİYÜZDOKSANBİRBİNTÜRLİRASI)</p> <p>PROJENİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA BİTMİŞ HALDEKİ SATIŞ DEĞERİ: 2.910.000.000,- TL. (İKİMİLYARDOKKUZÜZONMİLYONTÜRLİRASI)</p>

RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	SEZAYİ ERMEK (SPK Lisans No: 400337)
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	7
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-...-24
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	24-25
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	26
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	26-27
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	27
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	27
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	28-29
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	29
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	29-30
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	30
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	30-34
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	34
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	35
5.3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	35
5.4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	35-36
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36

5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	36
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	36
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	36
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
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	37
5-11 Nihai Değerleme	37-39
6 – EKLER	39
6-1 Uydu Fotoğrafı	39
6-2 Fotoğraflar	40-44
6-3 Belgeler	45-...-71
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	72
6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	72
6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	73
6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	74
6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	75
6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	76

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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. 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 27.12.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-29 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

25.12.2018 tarihinde Değerleme Uzmanı Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492) 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 SEZAYİ ERMEK (SPK Lisans No: 400337) 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 Mehmet YAŞAR tarafından mahallinde 25.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 27.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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 İli, Ümraniye İlçesi, 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



Koordinatlar: 41.00096693 – 29.11115170

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 Parsellerde konumlu "Arsa"lardır. Taşınmazlara ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından İçerenköy Efor AVM önünden, Kayışdağı Caddesi Yan Yolu'nda kuzey istikametinde ilerlerken sağa Kozyatağı O-2 Bağlantısı'na çıkılır. Bu yol üzerinde



kuzeydoğu istikametinde 2,5 km ilerlenir ve doğudan batıya U dönüşü yapılarak O1-O2 Çamlıca Bağlantısı'na 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 Yolu'nun 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 bulunduğu bölge İstanbul Uluslararası Finans Merkezi içinde yer almakta olup, (İUFM) tamamlandıktan sonra O-4 Karayolu'na direk katılımının sağlanacağı öğrenilmiştir. Taşınmazların önemli merkezlerle 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	: 4; 16.337,10 m ² , 11; 12.394,57 m ²				
NİTELİĞİ	: ARSA				
TARİH	: 25.12.2012				
YEVİMİYE NO	: 3445				
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

27.12.2018 tarih, saat 11.53 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Değerleme konusu, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy 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 Ataşehir İlçesinde bulunan alanın, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Strateji Belgesinin "Fiziksel Altyapının İyileştirilmesi" başlıklı bölümünde belirtilen kriterlere uygun hale getirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiştir. Bu karar uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarının düzenlendiği 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ilişkin planlama ve tasarım bütünlüğünün sağlanması amacıyla, Master Plan, kentsel tasarım ve planlama çalışmaları tamamlanmış ve 19.06.2012 tarihinde 1/1000 ölçekli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

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

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazların 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 20.11.2018 tarih, 3100746 ve 3100747 sayılı yazılara göre, "19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planında; "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 sınırında kalan kısımları da onay aşamasında olup, sözkonusu



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



Coğrafi ve Topoğrafi 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

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

komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Kentleşme

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



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

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

Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 15.029.231 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.752 kişi düşmektedir. İstanbul'da nüfusun en fazla olduğu ilçe 846.492 kişi ile Esenyurt, en az olduğu ilçe ise 35.131 kişi ile Şile'dir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise yaklaşık 43 bin kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,015 olmuştur.

2017 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	14.907	Gaziosmanpaşa	497.959
Arnavutköy	261.655	Güngören	296.967
Ataşehir	423.372	Kadıköy	451.453
Avcılar	435.682	Kağıthane	442.694
Bağcılar	748.483	Kartal	463.433
Bahçelievler	598.454	Küçükçekmece	770.393
Bakırköy	222.370	Maltepe	497.586
Başakşehir	396.729	Pendik	698.260
Bayrampaşa	274.197	Sancaktepe	402.391
Beşiktaş	185.447	Sarıyer	344.876
Beykoz	251.087	Şile	35.131
Beylikdüzü	314.670	Silivri	180.524
Beyoğlu	236.606	Şişli	274.196
Büyükçekmece	243.474	Sultanbeyli	329.985
Çatalca	69.057	Sultangazi	528.514
Çekmeköy	248.859	Tuzla	252.923
Esenler	454.569	Ümraniye	699.901
Esenyurt	846.492	Üsküdar	533.570
Eyüp	381.114	Zeytinburnu	287.378
Fatih	433.873	İSTANBUL	15.029.231

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

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

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

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



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

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

Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "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.

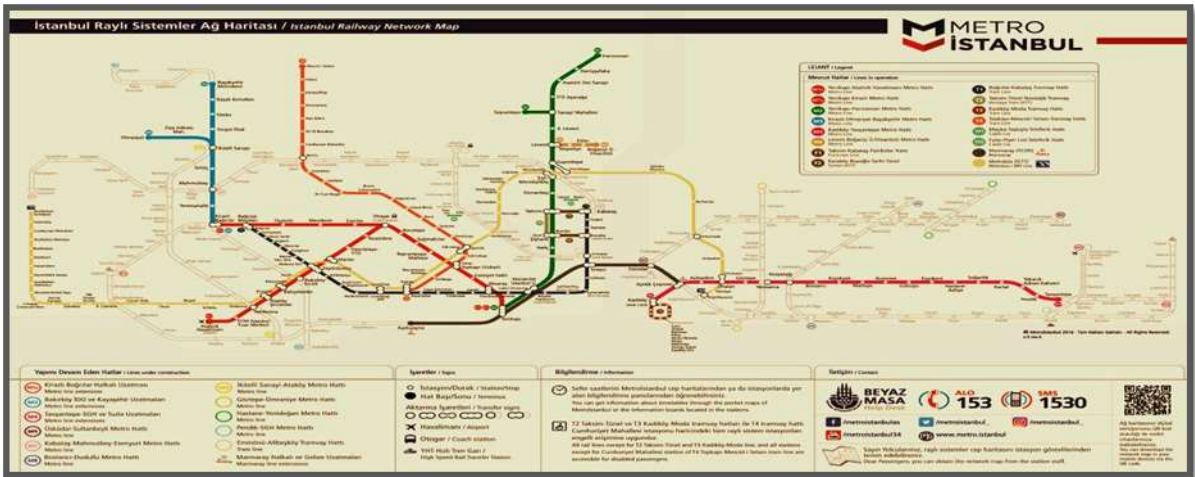
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı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

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



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 ulaşımında 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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruptan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruptan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018

[2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller,%6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

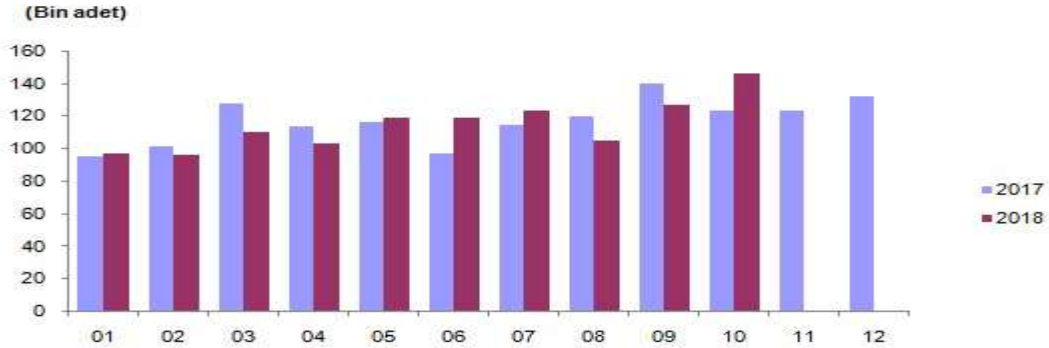
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye’de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



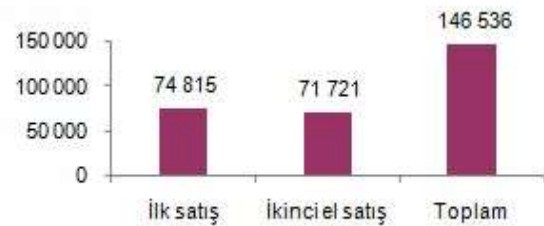
İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

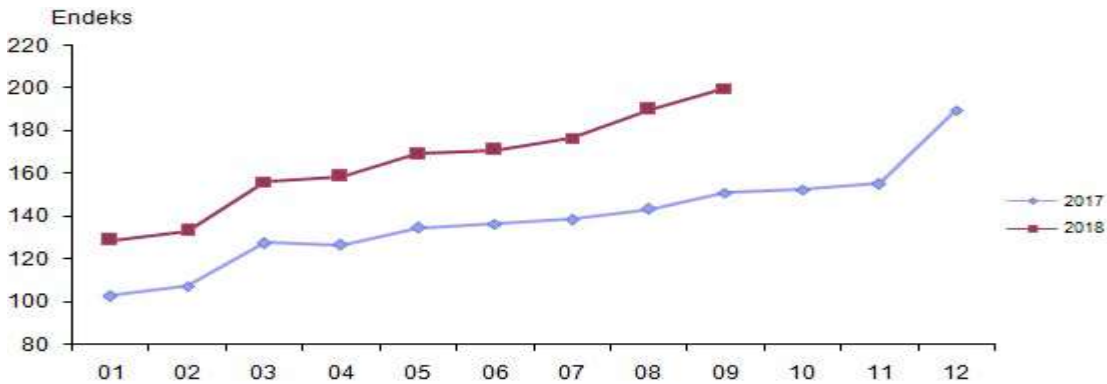


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

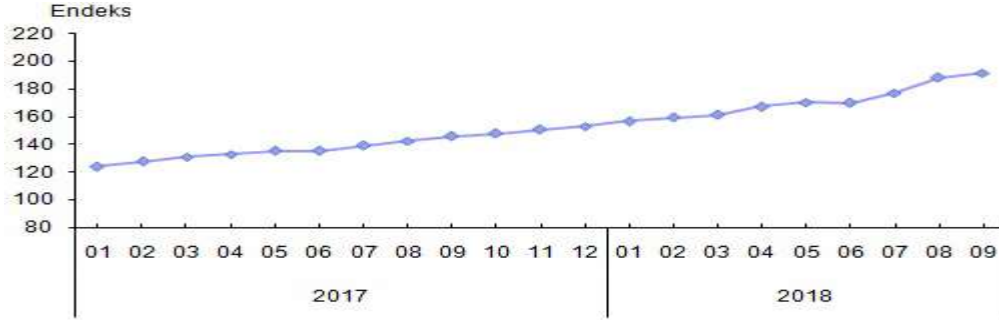
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Iraklı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Iraklı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

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 arsalarda geliştirilecek projeler ile yenilikçi ve sürdürülebilir gelişimin temsilcisi ve öncüsü olacaktır.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ilan edilen alanda; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Olur'u ile,



3194 sayılı İmar Kanununun 15. 16. ve 17. maddelerine göre hazırlanan imar uygulaması işlemi ise 24.08.2012 tarih ve 13653 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. ana aks/omurga çevresinde ise çeşitli büyüklüklere ayrılmış, kendi yarı özel kamusal alanları, iç avlusu ve ticaret alanları bulunan konut adaları oluşturulmuştur.

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

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

Bu doğrultuda, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından "Kentsel Tasarım Projesi ve Kentsel Tasarım Rehberi" çalışmaları başlatılmış olup bu kapsamda Özgüven Tasarım Dan. Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ve HOK International Limited firmalarına Tasarım El Kitabı, Türkiye'deki en büyük mühendislik danışmanlığı şirketlerinden biri olan ARUP'a Mühendislik Raporu ve alanında uzmanlaşmış İstanbul Mühendislik Tic. Ltd. Şti.'ne Zemin Etüd Raporu hazırlanmıştır. Hazırlatılan çalışmalar, 10.07.2012 tarihinde Bakanlıkta gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısı ile tüm paydaşlara dağıtılmış olup proje hazırlama süreci de bu tarih 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 çevrelendiği için daha dinamik bir kent dokusu oluşturulmaktadır. Bu doku ve yapı bloklarının dizilişinden gelen süreklilik kenti tanımlı hale getirir ve kentsel sokakları ve aksları kentsel bellek oluşturacak şekilde hafızalara kazıyabilir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezinin Önemi

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

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

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

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 4 ve 11 parsellerde kayıtlı arsalardır. Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul Uluslararası Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır. 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:

- ✚ Onaylı Mimari projesi üzerinde bulunan A Blok olarak adlandırılan yapı projesine göre; 7 Bodrum + Zemin + 45 Normal kat olmak üzere toplam 53 kat ve ortak alanlar dahil 242.387,23 m² inşaat hacminden oluşmaktadır.

Mevcut durumdaki natamam inşaat seviyesi: Yerinde yapılan incelemelere göre; 7 Bodrum kat + zemin kat + 16 normal kat olmak üzere toplam 142.000 m² kaba inşaatı tamamlanmış olup, rapor tarihi itibariyle inşaatın %28 tamamlanma seviyesinde olduğu görülmektedir.

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:

- ✚ Onaylı Mimari projesi üzerinde bulunan B Blok olarak adlandırılan yapı projesine göre; 7 Bodrum + Zemin + 33 Normal kat olmak üzere toplam 41 kat ve ortak alanlar dahil 180.566,7 m² inşaat hacminden oluşmaktadır.

Mevcut durumdaki natamam inşaat seviyesi Yerinde yapılan incelemelere göre; 7 Bodrum kat+ zemin kat + 27 normal kat olmak üzere toplam 106.000 m² kaba inşaatı tamamlanmış olup, rapor tarihi itibariyle inşaatın %28 tamamlanma seviyesinde olduğu görülmektedir.

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.

Projesine göre; 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 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 dâhilinde; 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,

Not 1: HGYOAŞ KAP Açıklaması (18.05.2015)

- ✓ Şirketimizin 34 ve 46 katlı iki kule ve 8'er katlı üç bina projesi ile dâhil olduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin "Ortak Altyapıların Yaptırılması" giderlerine katılım payının Şirketimizce taahhüdünü teminen, 15.05.2015 tarihinde, İller Bankası A.Ş.'ne hitaben, 97.504.542.-TL tutarında banka teminat mektubu verilmiştir.
- ✓ Ana ulaşım akslarına cepheli ve yakın olması,
- ✓ Arsalarn 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 2: **İnşaat Yapım Sözleşmesine İlişkin HGYOAŞ Kap Açıklaması** (08.12.2016):

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.

- ✓ Binaların taşıma işlerinin (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alım sözleşmesinin imzalanmış olması,

Not 3 : **Taşıma İşlemlerine İlişkin HGYOAŞ Kap Açıklaması** (01.03.2018) :

Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.

Olumsuz Etkenler:

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

Olumsuz 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 yanılgılara neden 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.

Projenin yapı değerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Buna göre 5/A yapı sınıfı 1.642,00 TL/m²'dir. Ancak; söz konusu projenin nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetlere yaklaşık %83 civarında fazladan ekleme yapılarak yaklaşık 3.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri ve Teknik giderler gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin %20 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşaat seviyesi her iki blok için yerinde yapılan incelemelerde %28 olarak kabul edilmiştir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RUHSATA ESAS PROJE İNŞAAT DEĞERİ:

A BLOK İÇİN:

RUHSATA ESAS 2018 YILI İTİBARI İLE YAPI İNŞAAT ALANI MALİYET DEĞERİ					
A BLOK					
ADA-PARSEL	İNŞAAT ALANI m ²	YAPI BİRİM DEĞERİ- TL	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET	İNŞAAT DEĞERİ
3328-4	242.387,23	3.000	V-A	3.000	727.161.690
	Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Maliyetler				145.432.338
	İNŞAATIN TAMAMLANMASINDAKİ DEĞERİ-TL				872.594.028
	İNŞAATIN TAMAMLANMA ORANI				28,00%
İNŞAATIN %28 TAMAMLANMA DURUMUNA GÖRE DEĞERİ					244.326.328

B BLOK İÇİN:

RUHSATA ESAS 2018 YILI İTİBARI İLE YAPI İNŞAAT ALANI MALİYET DEĞERİ					
B BLOK					
ADA-PARSEL	İNŞAAT ALANI m ²	YAPI BİRİM DEĞERİ- TL	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET	İNŞAAT DEĞERİ
3328-11	180.556,70	3.000	V-A	3.000	541.700.100
	Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Maliyetler				108.340.020
	İNŞAATIN TAMAMLANMASINDAKİ DEĞERİ-TL				650.040.120
	İNŞAATIN TAMAMLANMA ORANI				28,00%
İNŞAATIN %28 TAMAMLANMA DURUMUNA GÖRE DEĞERİ					182.011.234

TOPLAM	
PROJE (A+B BLOKLARIN) %28 GÖRE İNŞAAT DEĞERİ	426.337.561,00 TL
PROJE (A+B BLOKLARIN) %100 GÖRE İNŞAAT DEĞERİ	1.522.634.148,00 TL

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

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

4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

SATILIK ARSA EMSALLERİ:

EMSAL 1: TUNAY EMLAK : 0 (532) 337 20 26

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 215m² yüzölçümüne sahip, "Konut+Ticaret Alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 6.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları ve konum itibarıyla konu taşınmazlara göre benzer özelliklere sahip olmakla beraber, alanı nedeni ile kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerhifeye düzeltilmesi yapılmıştır.



BİRİM SATIŞ DEĞERİ	215 m ²	27.907,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		25.116,-TL/m ²

EMSAL 2: NECİP GÜR (SAHİBİ): 0 (530) 285 45 65

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 512m² yüzölçümüne sahip, "Konut Alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 13.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve alanı itibariyle konu taşınmazlara göre kısmen avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	512 m ²	26.367,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		25.048,-TL/m ²

EMSAL 3: GÜLCAN COŞKUN: TELEFON NUMARASINI PAYLAŞMAK İSTEMEMİŞTİR.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 774m² yüzölçümüne sahip, "Konut Alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 20.950.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz alan olarak küçük olduğu için birim değerinin yüksek olduğu değerlendirilmekte olup, negatif yönde %25 nitelik düzeltmesi ancak, konum ve imar durumu olarak dezavantajlı olduğu için %30 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	774 m ²	27.067,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		26.390,-TL/m ²

EMSAL 4: KD GAYRİMENKUL: 0532 603 07 74

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 4.465m² yüzölçümüne sahip 21 parselden oluşan "Ticaret Alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 99.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak kısmen dezavantajlı olduğu için %15 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.465 m ²	22.172,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		25.498,-TL/m ²

EMSAL 5: YAVUZ KOLCUOĞLU: 0531 325 07 72

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1.109m² yüzölçümüne sahip "Ticaret Alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 19.522.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak kısmen dezavantajlı olduğu için %40 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.109 m ²	17.603,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		24.644,-TL/m ²

EMSAL 6: ÖNCÜOĞLU EMLAK: 0216 368 64 64

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 906m² yüzölçümüne sahip "Ticaret Alanı" yapılaşma koşuluna haiz arsa 28.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz alan olarak küçük olduğu için birim değerinin yüksek olduğu değerlendirilmekte olup, negatif yönde %25 nitelik düzeltmesi ve konum olarak kısmen dezavantajlı olduğu için %10 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	906 m ²	30.905,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		25.497,-TL/m ²

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ:

EMSAL 1: DKT GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI: 0216 408 11 44

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 350 m² kullanım alanlı dükkanın 7.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	350 m ²	21.429,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 2: COLDWELL BANKER CONCEPT: 0216 384 23 33

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 220 m² kullanım alanlı dükkanın 3.600.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220 m ²	16.363,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: REMAX EVRENSEL: 0216 523 47 47

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkanın 1.800.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	22.500,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 4: KADİR GÖKÇE: 0545 905 43 85

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 70 m² kullanım alanlı dükkanın 1.250.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	70 m ²	17.857,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 5: ONE BLOCK SATIŞ OFİSİ: 0216 363 93 93

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 557 m² kullanım alanlı dükkanın 10.350.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	557 m ²	18.582,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 6: AKTAŞ EMLAK: 0216 335 54 28

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 115 m² kullanım alanlı dükkanın 2.900.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	25.217,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 7: SUİT EMLAK: 0216 970 12 34

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 100 m² kullanım alanlı dükkanın 2.750.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	27.500,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 8: KOPUZ DANIŞMANLIK: 0532 177 85 58

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkanın 2.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	25.000,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 9: ÖZŞAHİN EMLAK: 0216 335 59 33

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 210 m² kullanım alanlı dükkanın 3.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	210 m ²	16.667,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 10: COLDWELL BANKER ALFA : 0216 360 70 80

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta zemin katında konumlu 178m² kullanım alanlı dükkanın 5.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	178 m ²	30.899,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 11: COLDWELL BANKER ALFA : 0216 360 70 80

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta zemin katında konumlu 80 m² kullanım alanlı dükkanın 2.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	25.000,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 12: ATAŞEHİR ASEDAS EMLAK : 0216 455 15 00

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta zemin katında konumlu 285m² kullanım alanlı dükkanın 8.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	285 m ²	29.122,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 13: ATAŞEHİR ASEDAS EMLAK : 0216 455 15 00

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta zemin katında konumlu 385m² kullanım alanlı dükkanın 11.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	385 m ²	29.351,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

SATILIK OFİS EMSALLERİ:

EMSAL 1: REALTY WORLD : 0216 642 02 17

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 140 m² kullanım alanlı 2+1 formunda ofisin 2.550.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	140 m ²	18.214,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 2: PLATİN ATAŞEHİR: 0216 504 13 31

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Nida Kulede konumlu 201 m² kullanım alanlı ofis katının 2.800.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	201 m ²	13.930,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: SUİT EMLAK: 0216 970 12 34

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Nida Kulede konumlu 853 m² kullanım alanlı ofis katının 10.350.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	853 m ²	12.133,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: TURPA : 0212 468 60 90

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta konumlu 166 m² kullanım alanlı 1+0 ofisin 3.950.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	166 m ²	23.795,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 5: TURPA : 0212 468 60 90

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta konumlu 94m² kullanım alanlı 1+0 ofisin 1.950.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	94 m ²	20.745,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 6: COLDWELL BANKER BEYAZ : 0216 290 32 52

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta konumlu 90 m² kullanım alanlı 1+0 ofisin 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	90 m ²	12.222,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 7: COLDWELL BANKER BEYAZ : 0216 290 32 52

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta konumlu 100m² kullanım alanlı 1+1 ofisin 1.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	13.000,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 8: NOVA GAYRİMENKUL : 0216 330 51 51

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarphan Finans Parkta konumlu 70m² kullanım alanlı 1+0 ofisin 1.700.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	70 m ²	24.286,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 9: ATAŞEHİR ARTHUR MİLLER : 0216 456 66 50

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Nida Kule parkta konumlu 193m² kullanım alanlı ofisin 2.750.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	193 m ²	14.248,-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 değişik oranda pozitif şerefiye uygulanmıştır. Bu uygulama sonrasında elde edilen "düzeltilmiş/şerefiyelendirilmiş arsa birim değerlerin aritmetik ortalaması alınıp, yukarı yuvarlama yapılarak" **25.500,-TL/m²** birim arsa satış değeri elde edilmiştir.

Diğer yandan bilgi amaçlı olmak koşulu ile endikatif olarak **dükkan** nitelikli taşınmazların konumuna, iç özelliklerine ve büyüklüğüne göre çok geniş bir aralıkta satışa sunulduğu ve aritmetik ortalama olarak **23.500,-TL/m²** birim satış değerinin oluştuğu hesaplanmıştır. Projeye göre şerefiyelendirme yapılarak kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan bağımsız bölümler için blok bazında total rapor tarihi satış değeri oluşturulmuştur.

Keza, aynı şekilde bilgi amaçlı olmak koşulu ile endikatif olarak **ofis** nitelikli taşınmazların konumuna, manzarasına, iç özelliklerine ve büyüklüğüne göre çok geniş bir aralıkta ve genellikle Nida Kule ve Sarphan Finans Park isimli komplekslerde satışa sunulduğu ve aritmetik ortalama olarak **16.950,-TL/m²** birim satış değerinin oluştuğu hesaplanmıştır. Projeye göre şerefiyelendirme yapılarak kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan bağımsız bölümler için blok bazında total rapor tarihi satış değeri oluşturulmuştur.

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 başlığında detaylı olarak açıklanan inşaat maliyet analize göre projenin arsa dahil toplam maliyet değeri detayları aşağıdaki gibidir.

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ 2018 YILI ARSA VE İNŞAAT DEĞERİ					
ADA-PARSEL	ARSA DEĞERİ -TL	%28 İNŞAAT SEVİYESİ DEĞERİ- TL	%100 İNŞAAT SEVİYESİ DEĞERİ -TL	TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞER -TL	%28 İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE TOPLAM DEĞER -TL
3328/4	416.596.050,00 TL	244.326.327,84 TL	872.594.028,00 TL	1.289.190.078 TL	660.922.378 TL
3328/11	316.061.535,00 TL	182.011.233,60 TL	650.040.120,00 TL	966.101.655 TL	498.072.769 TL
TÜM PROJE İÇİN TOPLAM				2.255.291.733 TL	1.158.995.146 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 ve benzer ölçeklerde arsa emsalleri elde edilememiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Akabinde düzeltmeye tabi tutulmuş değerler aritmetik ortalama sonrasına yukarıya doğru yuvarlanarak **25.500,-TL/m² arsa birim satış değeri** belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİC 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 \cong 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 ulaştıran 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 belirlediğinde, 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
2017-HALKGYO-32	18.12.2017	732.658.000,- 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 (YEDİYÜZOTUZİKİMİLYONALTİYÜZELLİSEKİZBİNTÜRLİRASI) 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,-
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)	660.922.378,-TL.
3328 ADA 11 PARSEL	498.072.769,-TL.

(B BLOK)	
NATAMAM PROJE TOPLAM DEĞERİ	~ 1.158.995.000,-TL

Rapor tarihi itibarıyla projenin tamamlanması durumunda **Maliyet Değeri KDV Hariç; ~2.255.292.000,- TL.**

(İKİMİLYARİKİYÜZELLİBEŞMİLYONİKİYÜZDOKSANİKİBİNTÜRKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yönteminde belirlenen emsaller ve yapı ruhsatlarındaki bağımsız bölümler esas alınarak toplam 433 ünitelik projenin rapor tarihi itibarıyla bitmiş ve satışa sunulmuş olması halindeki endikatif genel satış değerine ilişkin tablo ise Blok bazında aşağıda olup, enfikatif satış değeri toplam olarak **2.910.000.000,-TL (İKİMİLYARDOKUZYÜZONMİLYONTÜRKLİRASI)** olarak takdir ve tahmin edilmiştir. Dökümü Ekli tablolardadır.

A Blok İçin Satış Değeri:

A BLOK TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAMEKSPERTİZ FİYATI (TL)
261	1.659.336.875

B Blok İçin Satış Değeri:

B BLOK TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAMEKSPERTİZ FİYATI (TL)
172	1.249.292.024

TOTAL ENDİKATİF DEĞERLEME TABLOSU (TRL)						
BLOK ADI	BLOKTAKİ BB ADEDİ	BLOK BB TOPLAM ENDİKATİF SATIŞ DEĞERİ (TRL)	A ve B BLOK TOPLAM DEĞERİ (TRL)	BLOK ADI	BB ADEDİ	BLOK BB TOPLAM ENDİKATİF SATIŞ DEĞERİ (TRL)
A	261	1.660.000.000		B	172	1.250.000.000
			2.910.000.000			

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

Alış; 1 USD: 5,2889 TL, 1 EURO: 6,0245 TL, Satış; 1 USD: 5,2985 TL, 1 EURO: 6,0354 TL

İşbu **2018-HALGGYO-29** 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. 27.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 25.12.2018)

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

BÖLÜM 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafı



6-2 Fotoğraflar












6-3 Belgeler

4 PARSEL İMAR DURUM YAZISI

**UMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2013/10025]-18297-3100747
Konu : İmar Durumu

20...11...2018

Sayın; HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞTİ.
(Girne cad. 11/5 Ataşehir/ İST.)

İlgi: 15/11/2018 tarih ve 18297 sayılı dilekçe

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

Söz konusu parsel; 19.06.2012 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 tarihli plana ait Plan notları yazımız ekinde olup, bu plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.


Bununla birlikte "Umraniye-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


19/11/2018 : Rpt.: D.TURANLI
19/11/2018 : Şef : M. DEMİRCİ
20/11/2018 : İmar ve Şehircilik Müdürü: Bülent ÇETİNKAYA


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

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

Ayrıntılı Bilgi İçin: D.TURANLI_Dahili: 1510_E-Posta: imardurum@umraniye.bel.tr

11 PARSEL İMAR DURUM YAZISI


T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2009/20797]-18298-3100746
Konu : İmar Durumu

20.11.2018

Sayın; HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞTİ.
(GİRNE CAD. 11/5 ATAŞEHİR/ İST.)

İlgi: Bila tarih ve 18298 sayılı dilekçe

Umranıye 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 "Umranıye-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

13/11/2018 : Rpt.: D.TURANLI

19/11/2018 : Şef: M. DEMİRCİ

20/11/2018 : İmar ve Şehircilik Müdürü: Bülent ÇETİNKAYA


Umranıye Belediyesi'nden
YÖNETİM SİSTEMİ
ISO 9000 standartlarına göre
TSE tarafından belgelendirilmiştir

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

Ayrıntılı Bilgi İçin: D.TURANLI Dahili: 1510_E-Posta: imardurum@umraniye.bel.tr

UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

**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 yapılırlar veya İlçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrıklı, 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 ebatla 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.

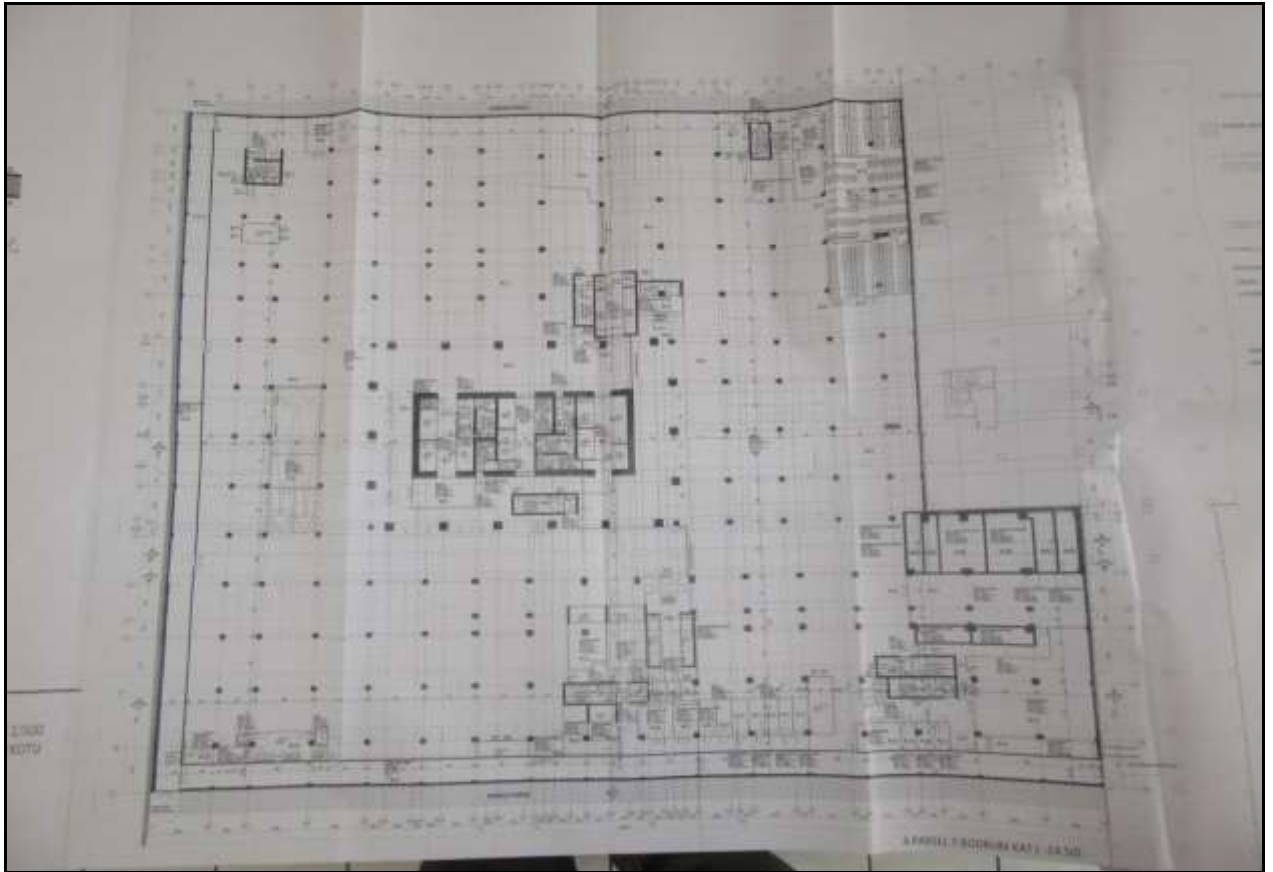
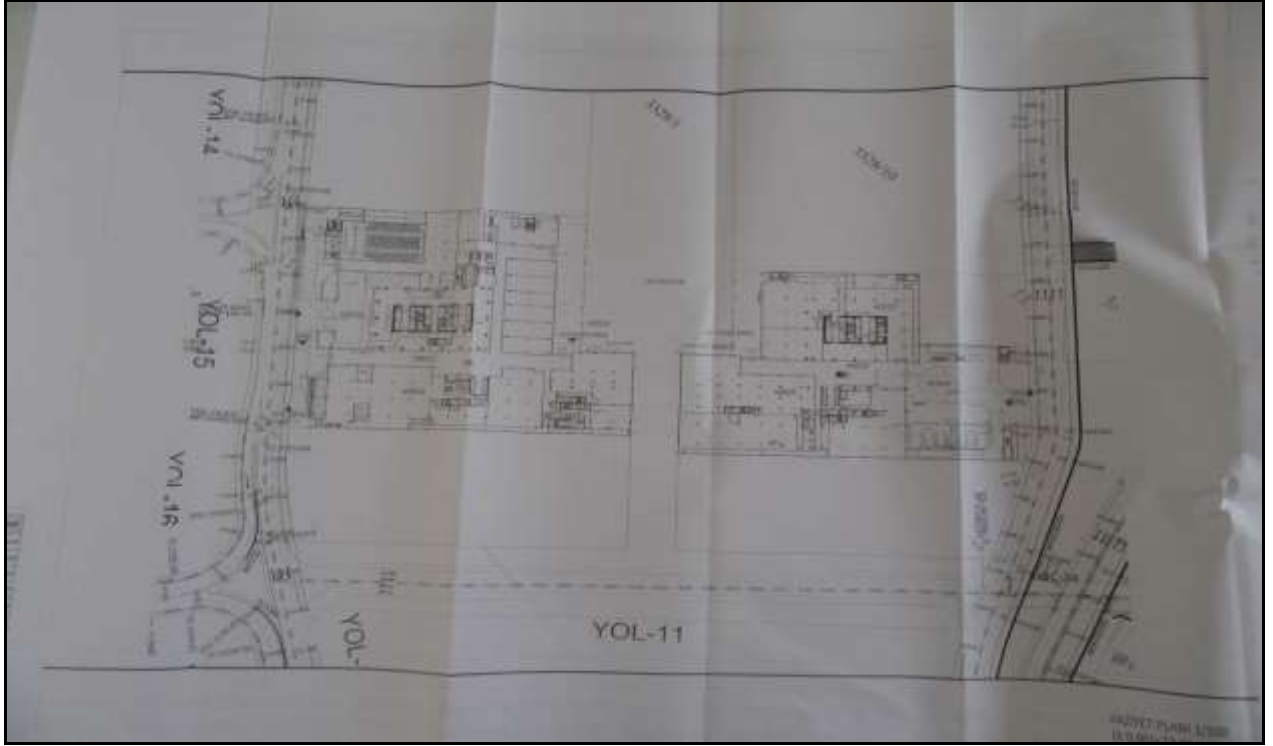
Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93	I+F
3320/3	54.390,55	2,85	155.013,10	J
3323/6	32.004,94	2,85	91.214,08	H+G
3319/1	43.434,38	2,85	123.787,98	K
3321/1	25.059,91	2,85	71.420,74	C
3318/1	40.503,00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

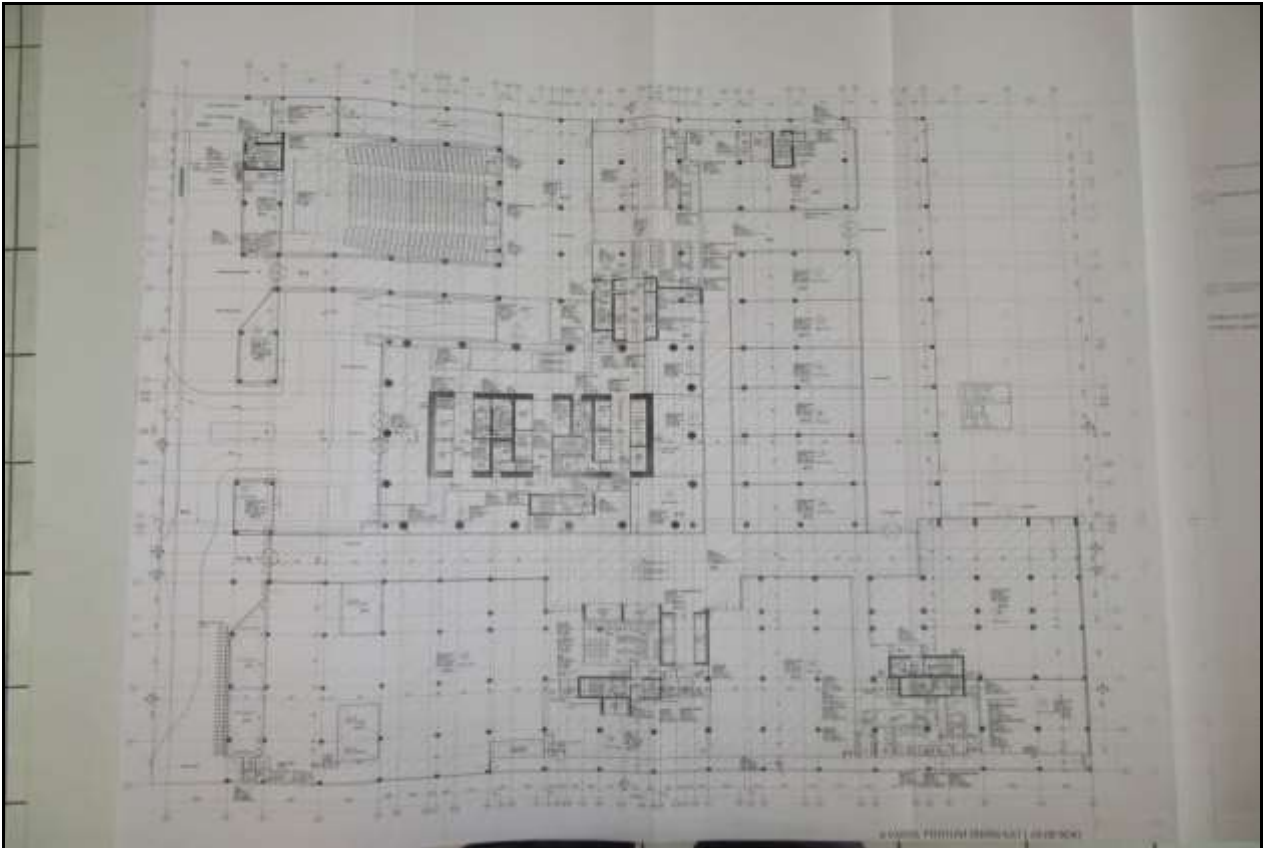
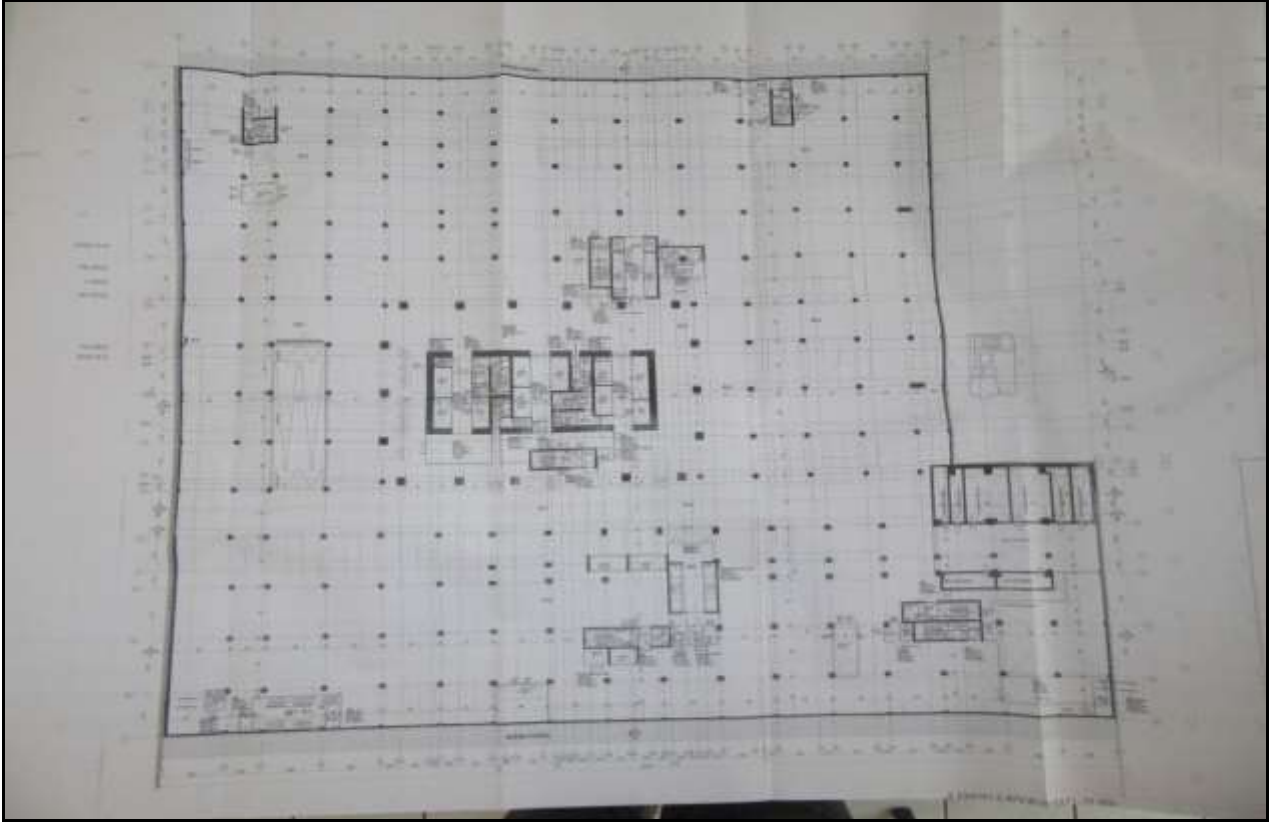
ÖZEL PROJE ALANI

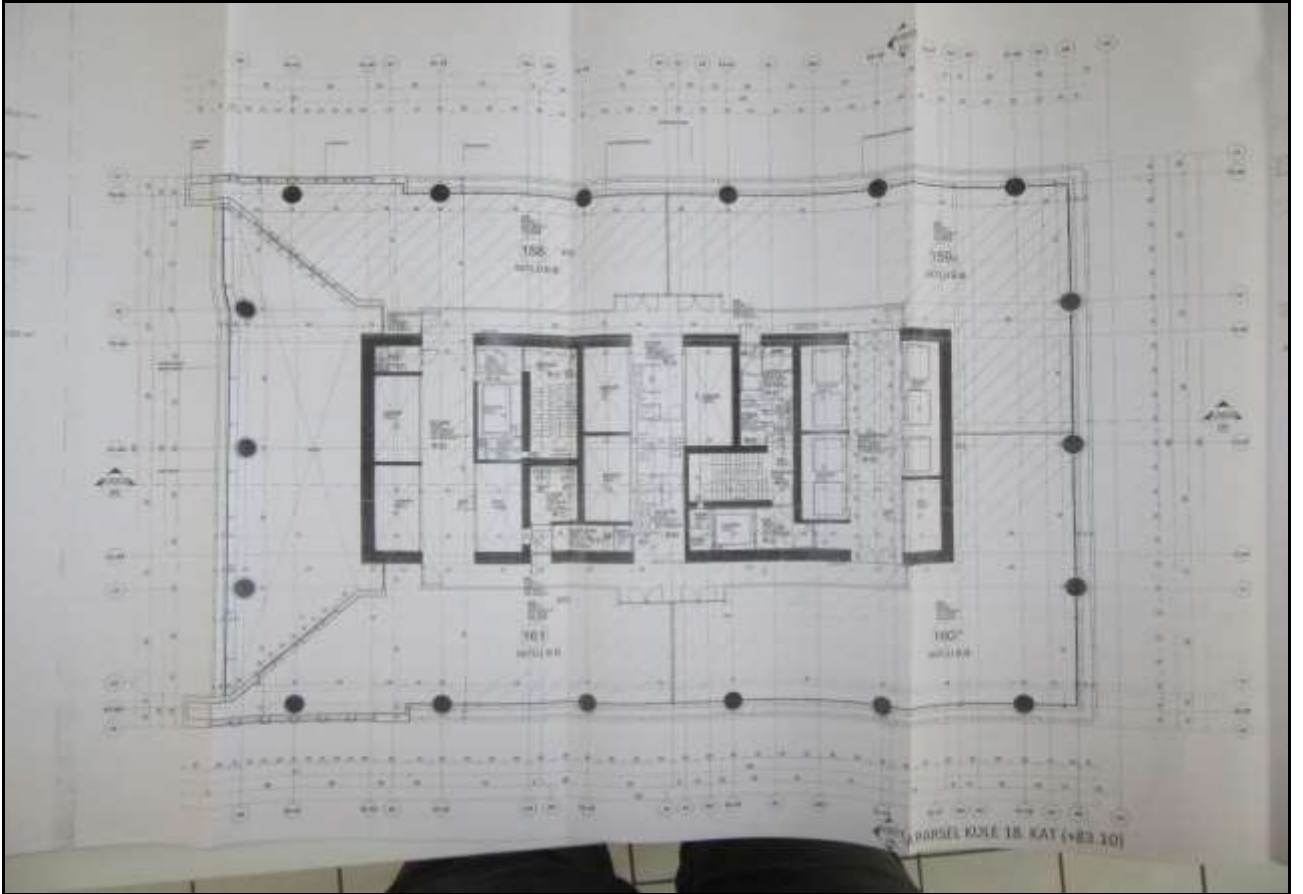
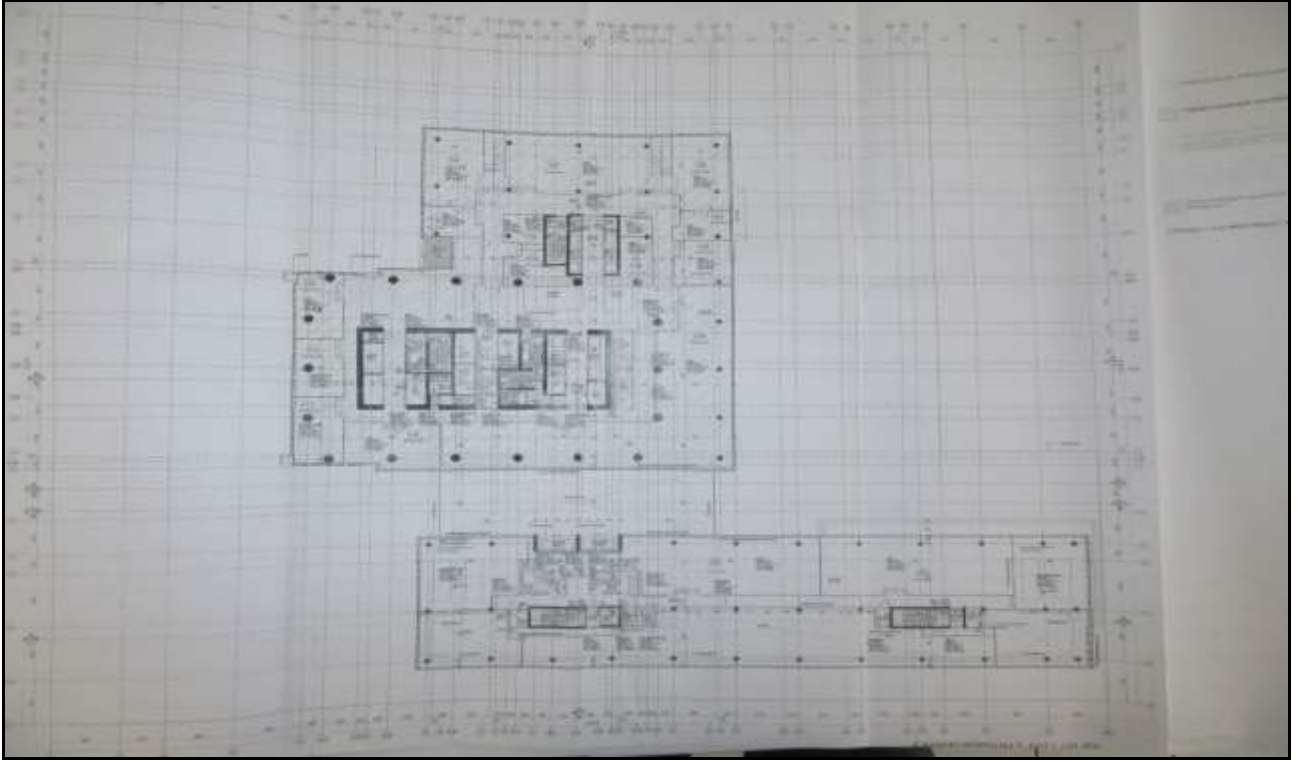
15. Özel proje alanında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda, Konut alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı,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

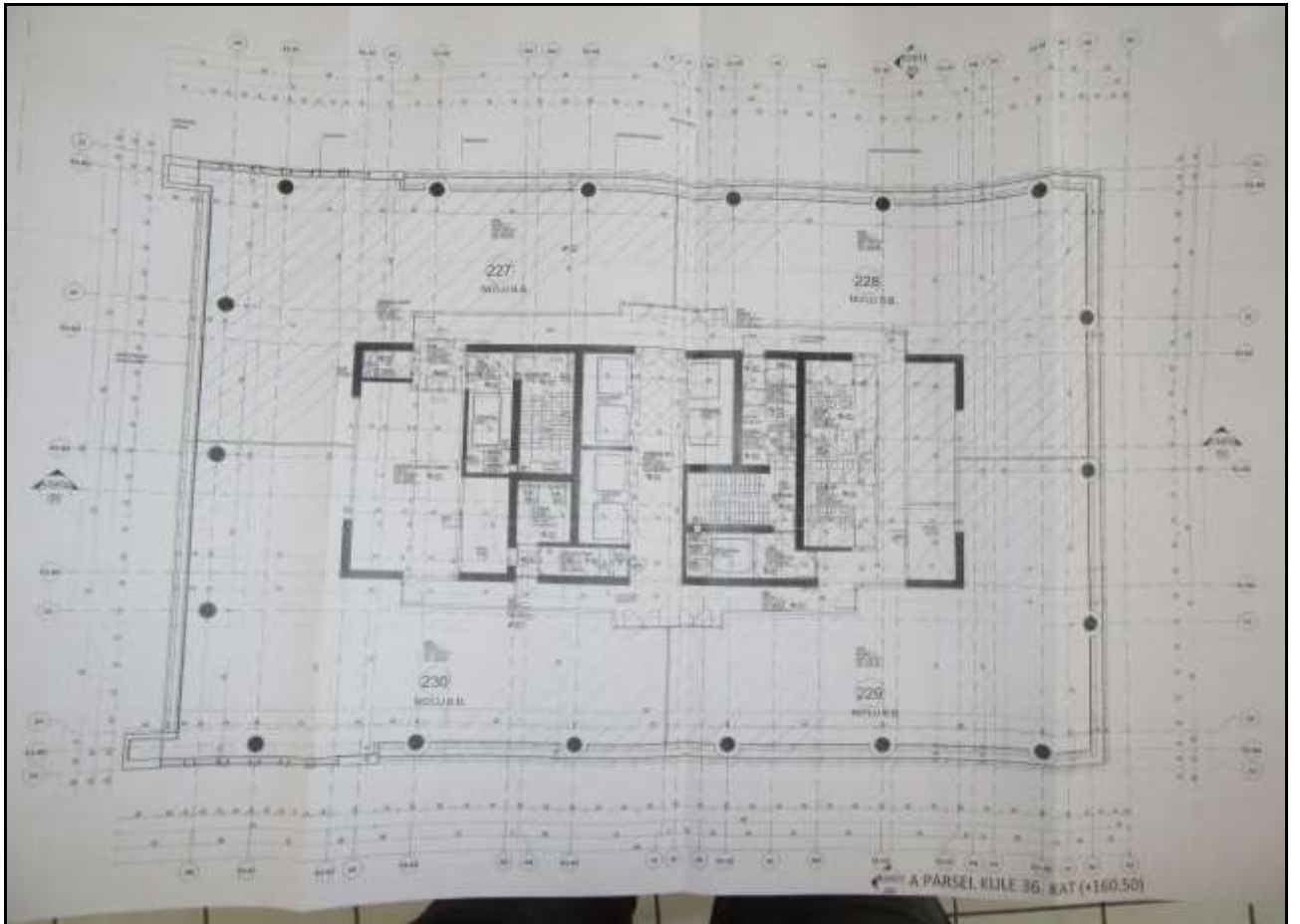
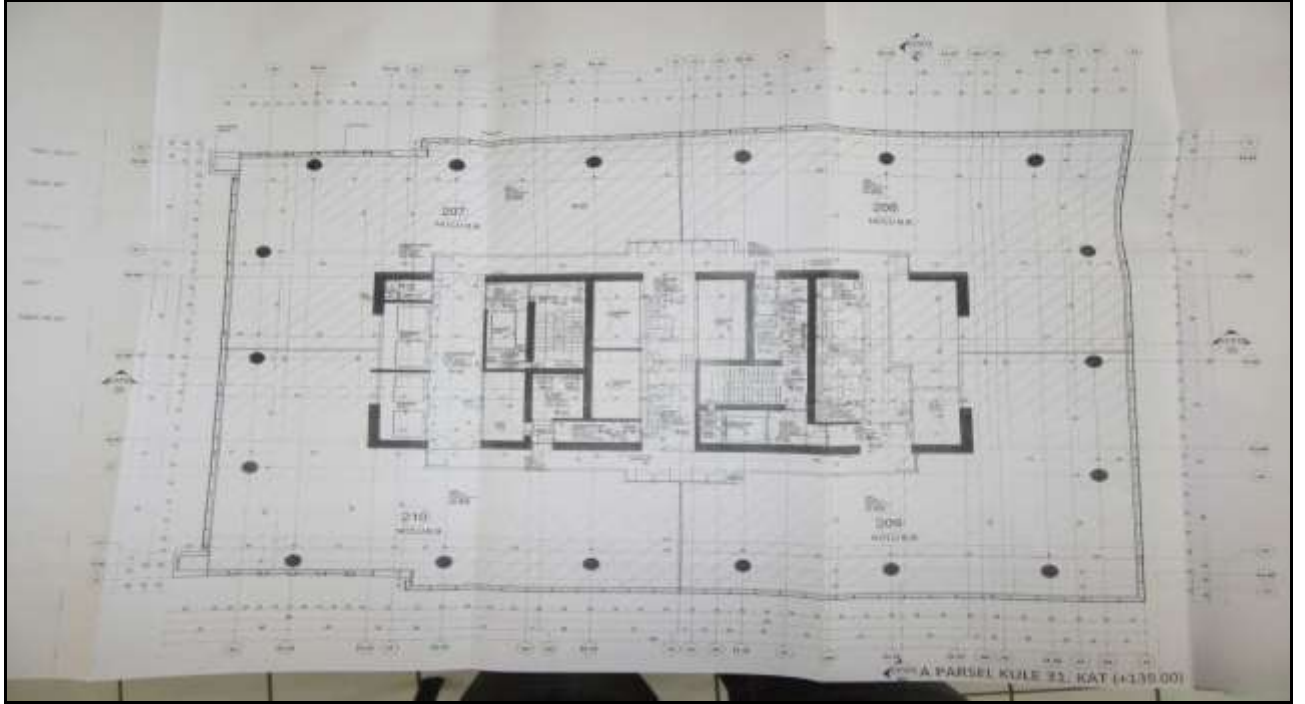
DONATI ALANLARI:

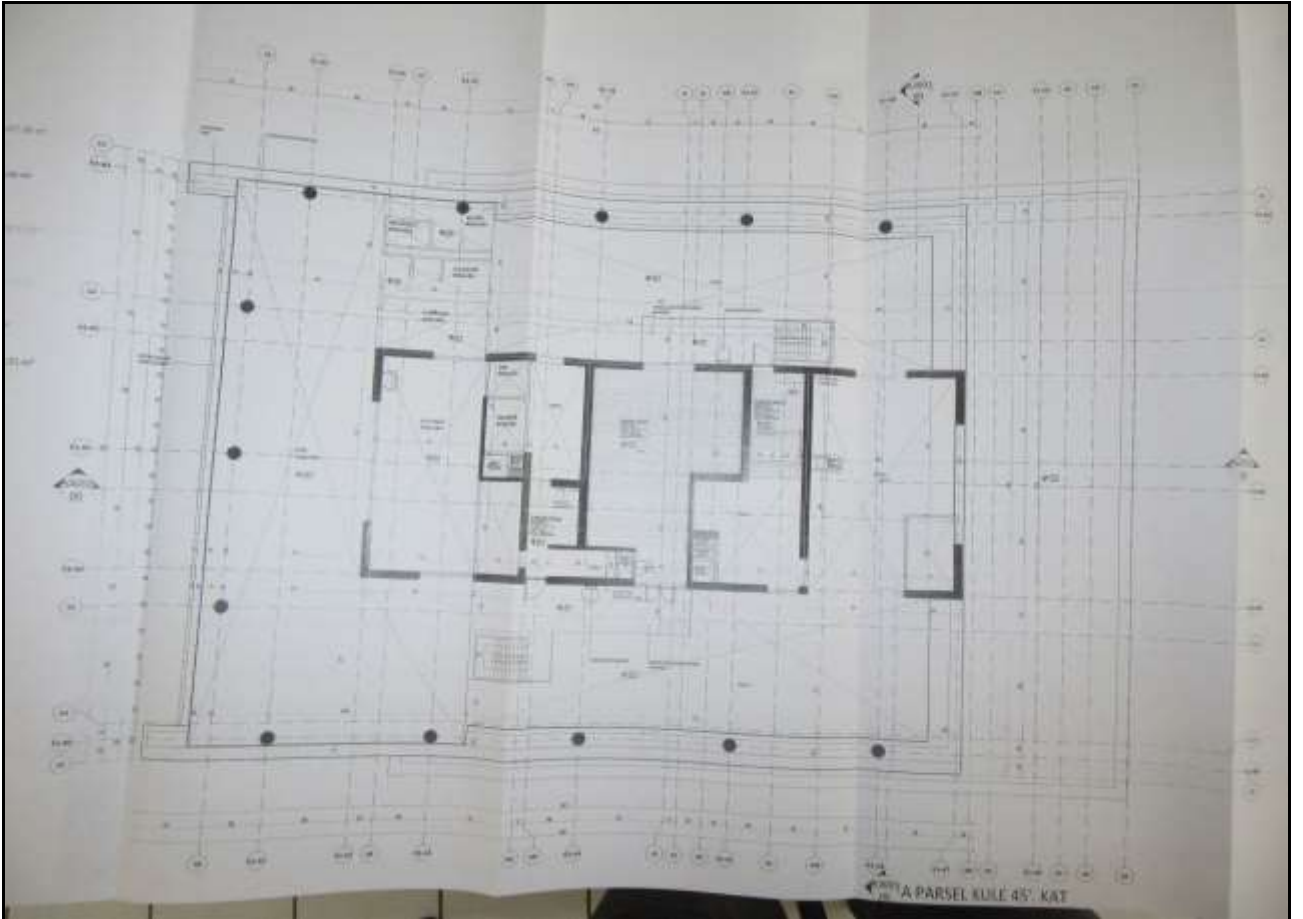
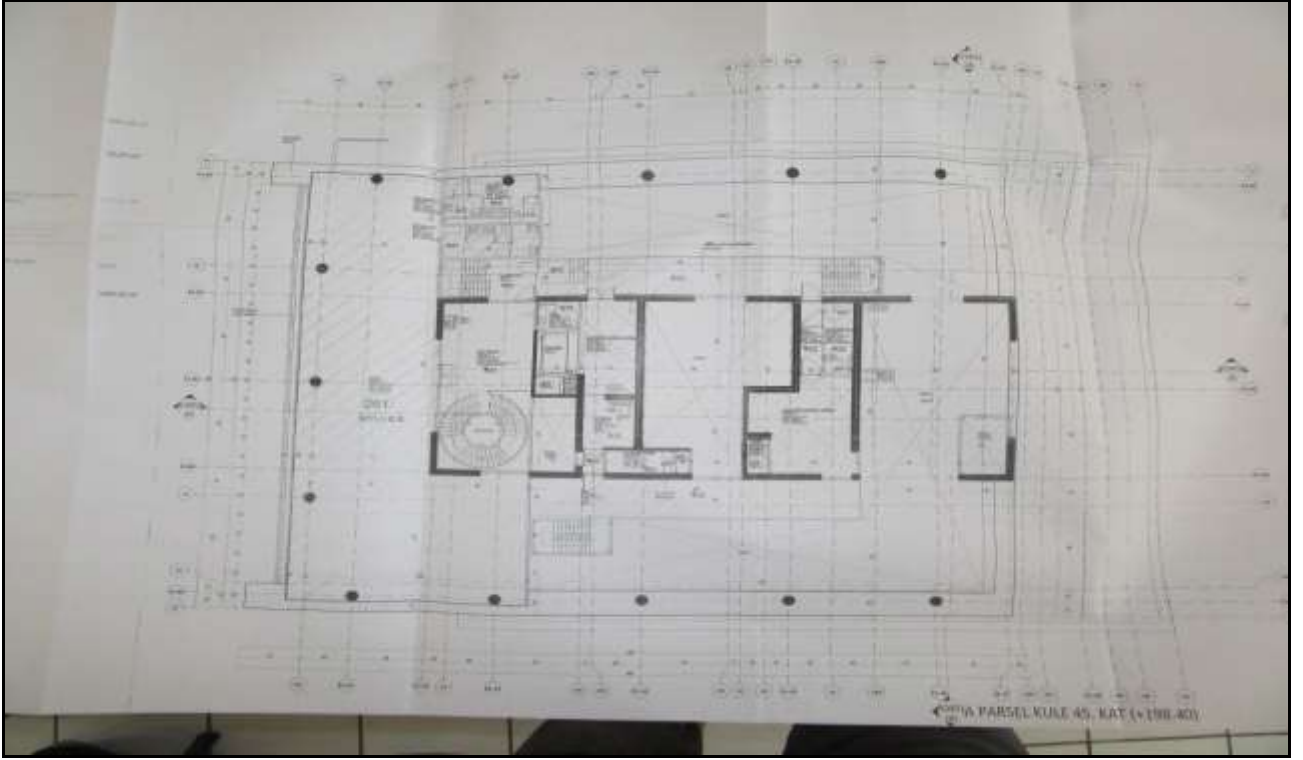
16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1.50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0.15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil 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.

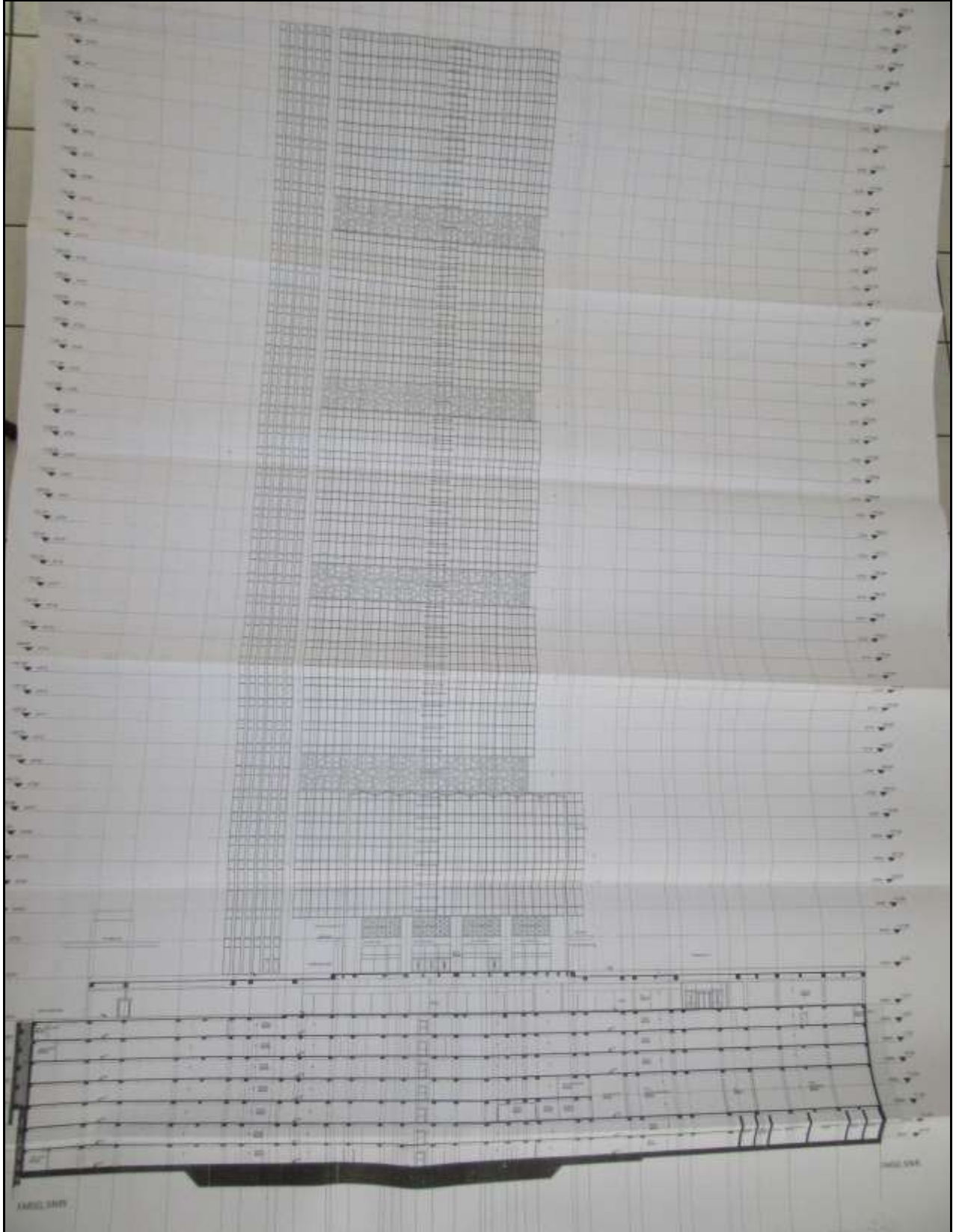


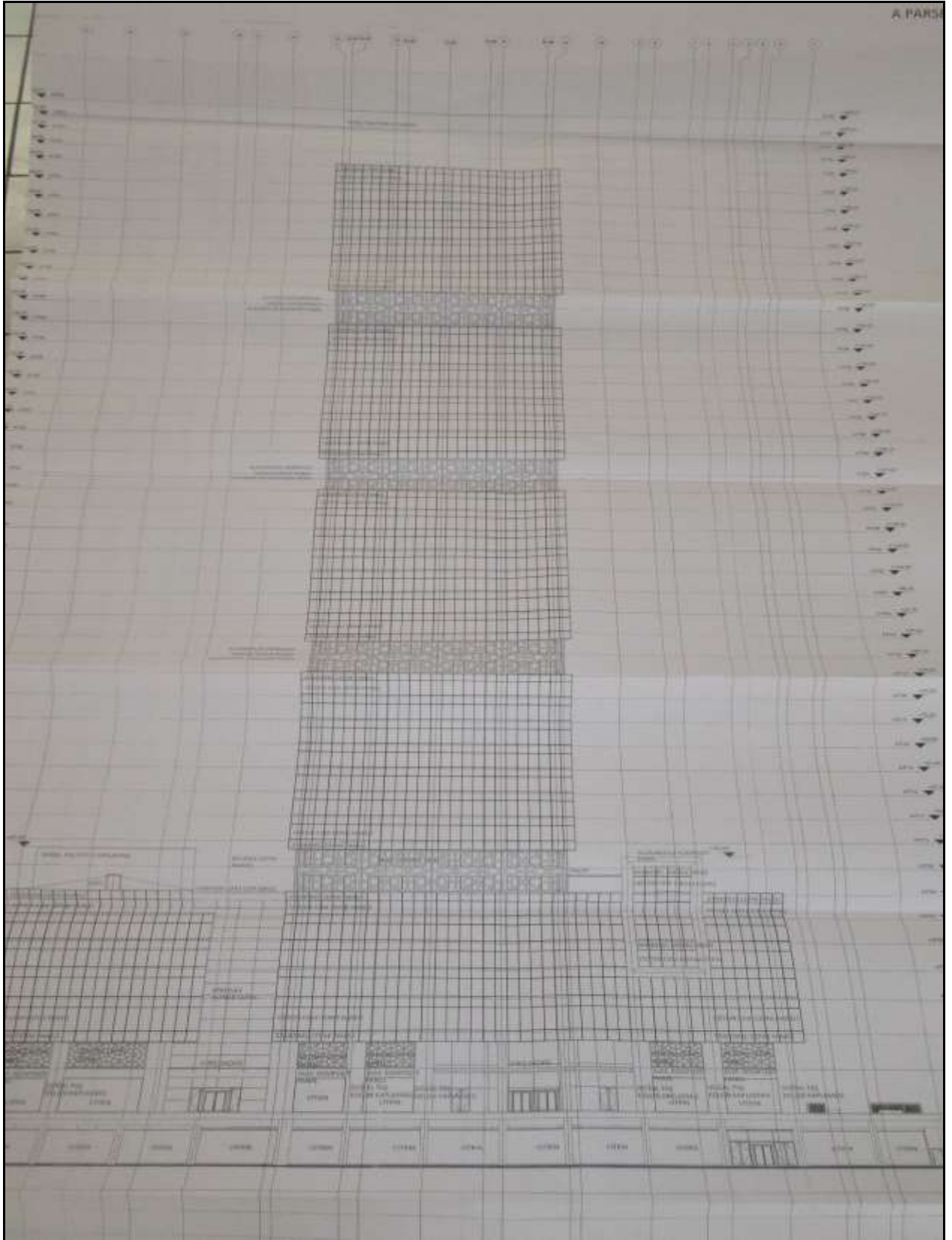












SEYLAŞ

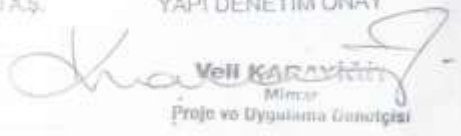
SEY MİMARLIK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Kıyık Akıncı Cad. Maslak İy Merkezi C Blok No:60 D:3-4 Üsküdar - İstanbul - Türkiye Tel: +90 216 505 55 111 Fax: +90 216 505 55 111

MÜELLİFLER	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL	BEL.SİCİL	İMZA
MİMARİ	B.ELİF ERSAN BÜYÜKMUMCU	MİMAR	20287		
	FUNDA ERDEMELİ	MİMAR	29901		

İRACIK
 MİMARLIK VE İNŞAAT
 SİCİL NO: 10000000000000000000
 YAKAR CAĞIRI NO: 88/7, D:4
 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 T.C. ÖZETİ 548 28 98
 KAYIT NO: Y.D. 0060537164

İMZA VE MÜHÜR ALANI
 MİMARİ VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
 İMZA VE MÜHÜR ALANI
 MİMARİ VE İNŞAAT MÜHÜRÜ

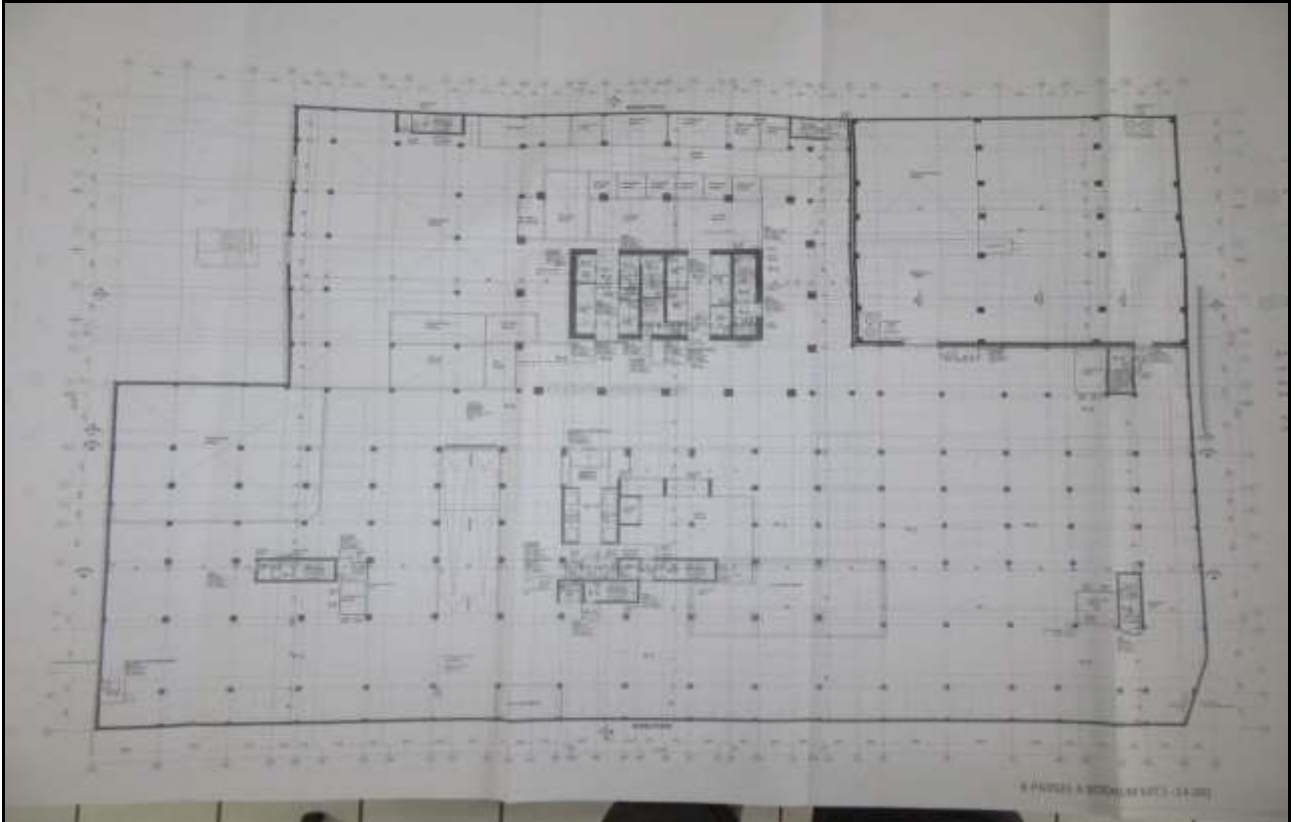
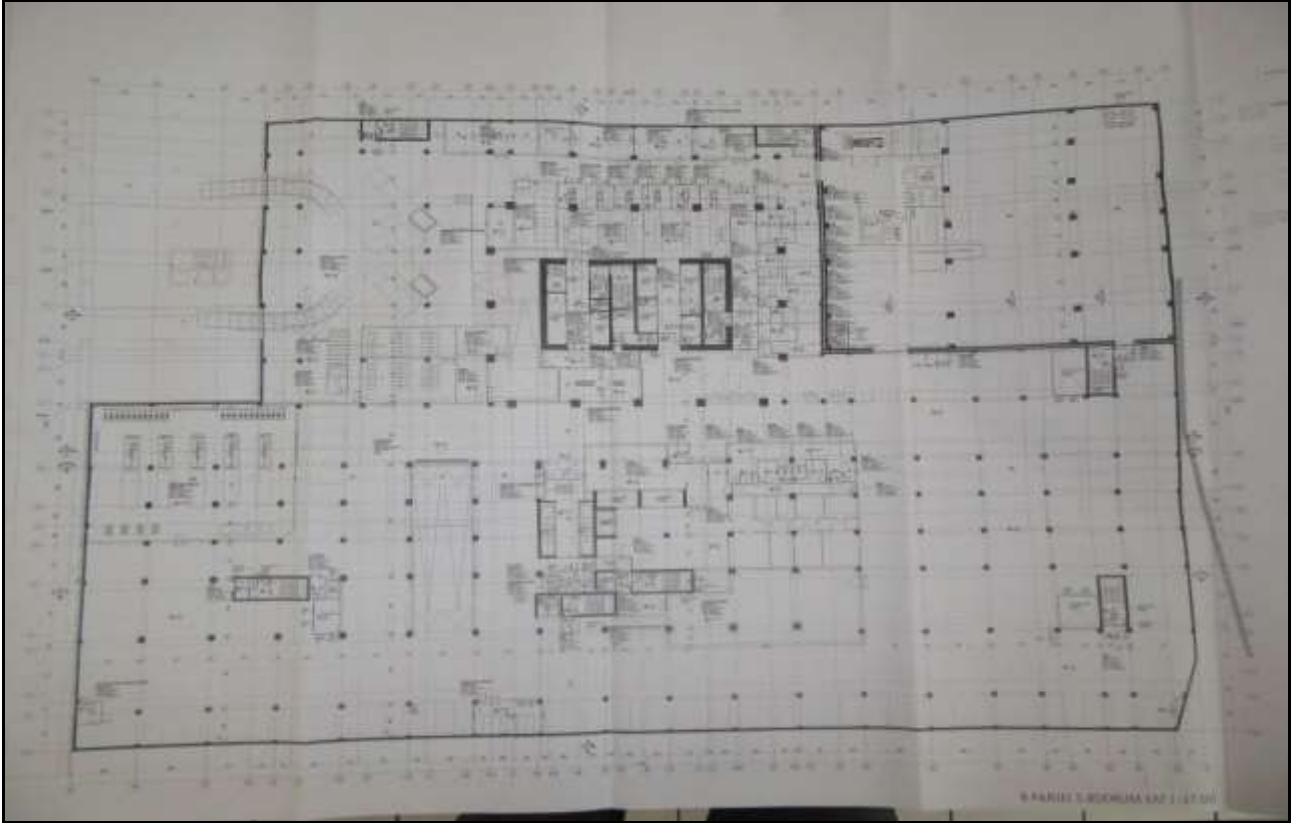
MAL SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YAPI DENETİM ONAY
İLÇE	ÜMRANIYE	 Veli KARAYILMAZ <small>Mimar</small> Proje ve Uygulama Gözetmeni
MAHALLE	KUÇUKBAKKALKÖY	
SOKAK	-	
PAFTA	G22A03A2A	
ADA	3326	
PARSEL	11	
İNŞAATIN NEVİ	Blok	

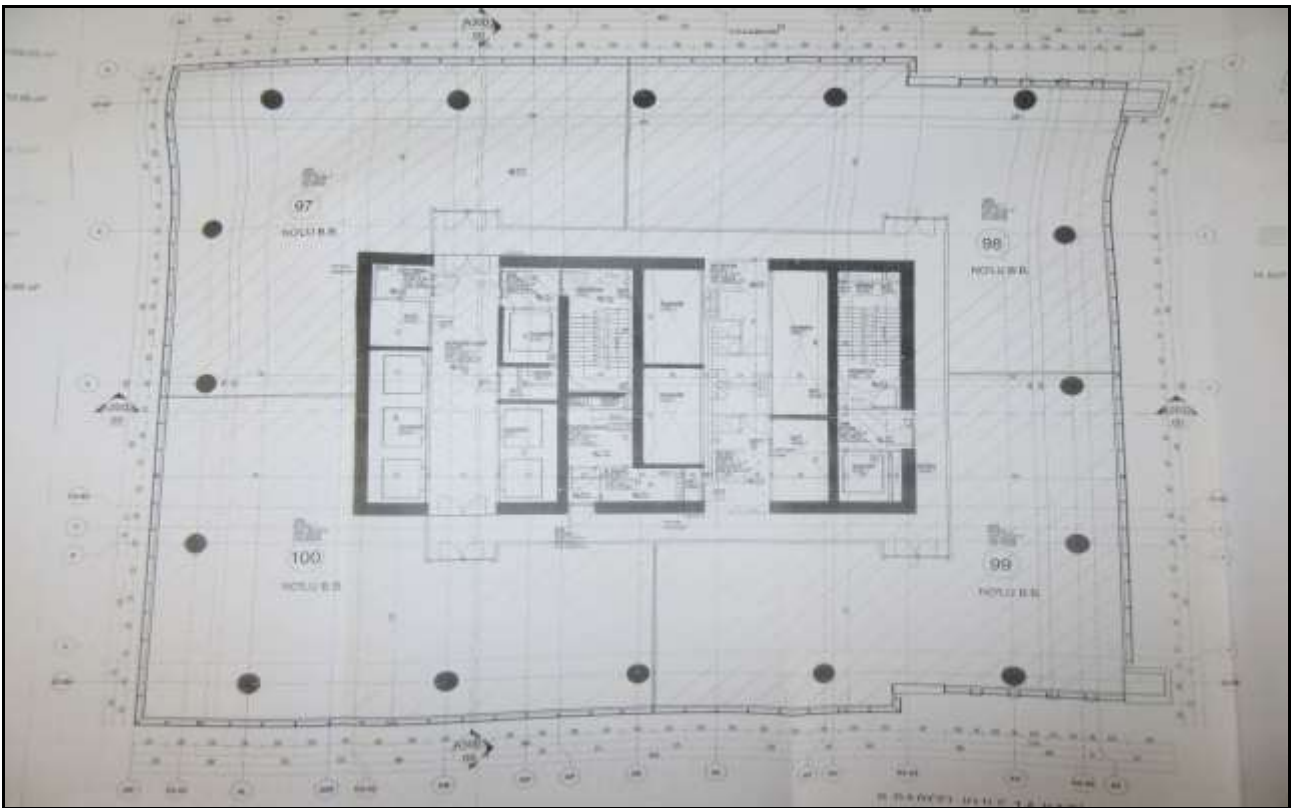
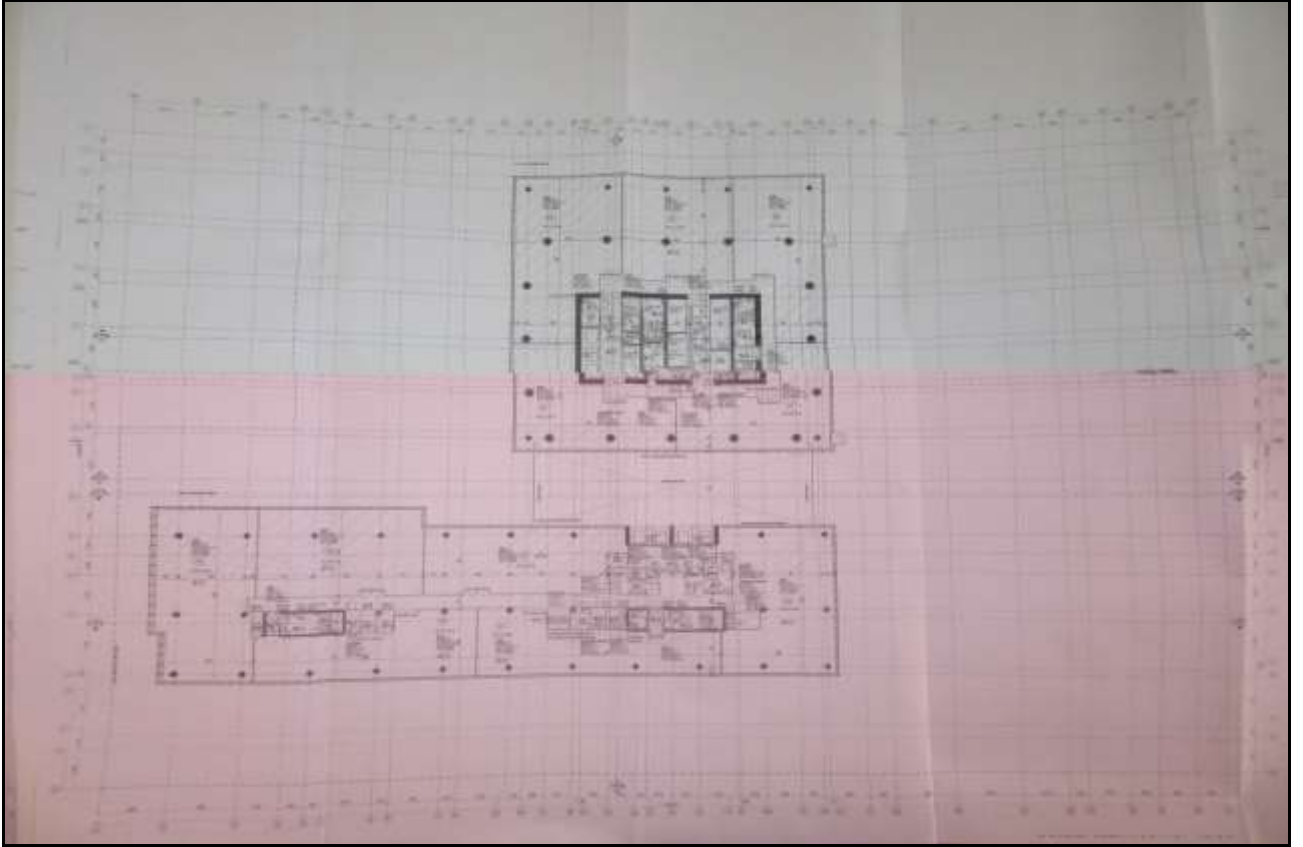
İSTANBUL YATIRIM VE İNŞAAT
 YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
 Bulvarı / Mahallesi / Cadde / G 22A
 Blok / Ada / Parsel / 11 / 3326
 D.5 Üsküdar - 34700
 İstanbul - Tel: 0216 454 4555

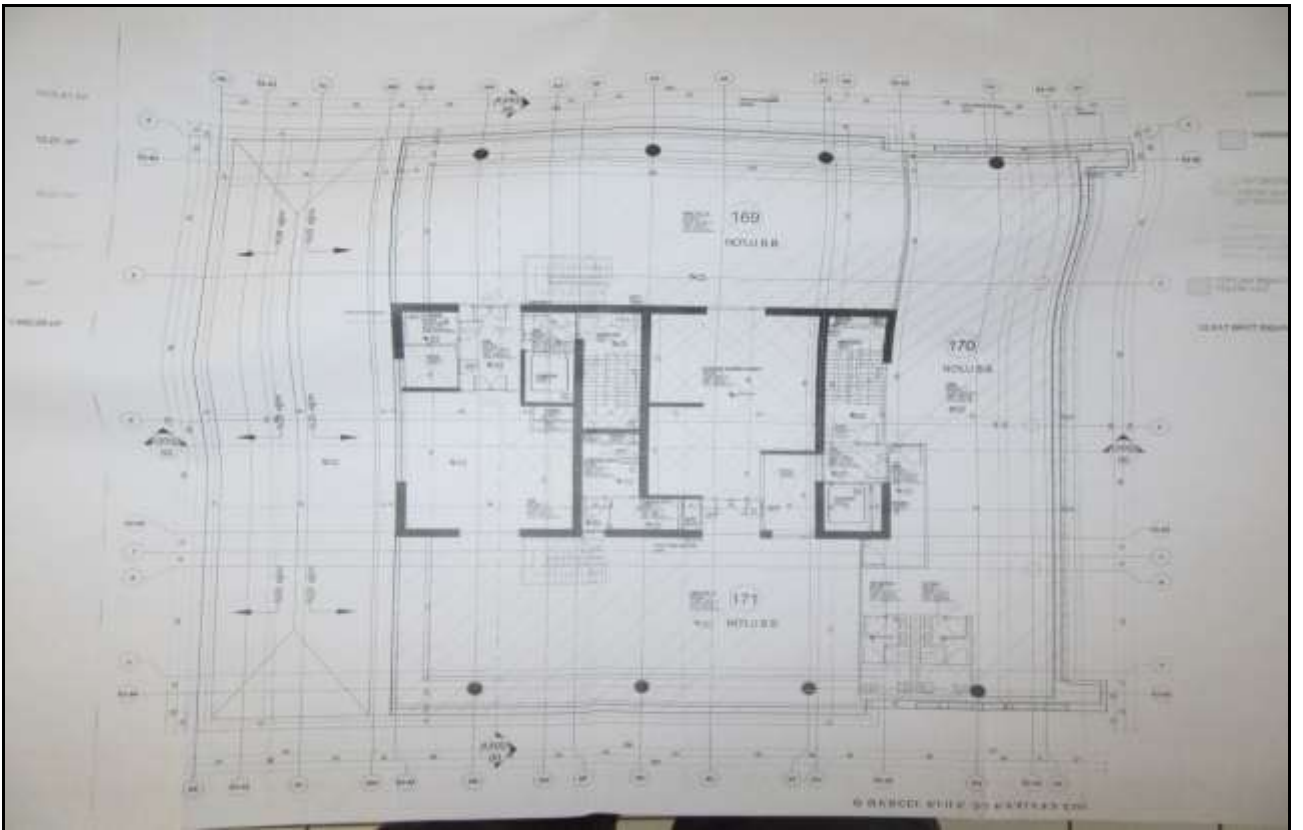
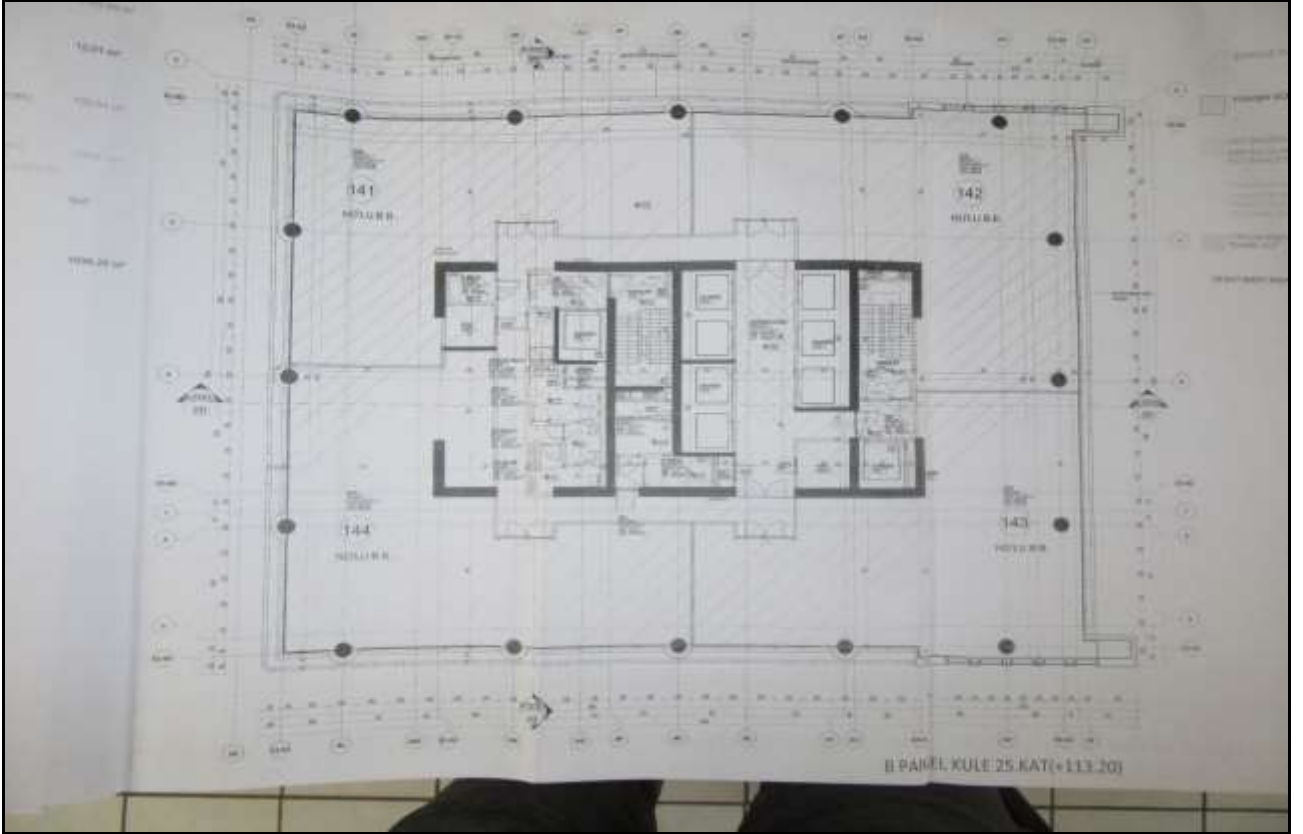
ODA VİZESİ	TESCİL	İSKİ ONAY

YAPININ									
MİMARİ HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	TAŞIYICI SİSTEM	İNŞAAT BÜRESİ	ALANI (m ²)	EN BÜYÜK KAT YÜKÜ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	HAREKETLİ YÜK
			33	B.A.KARKAS S.		167.486,39m ²	6,90 m	22,45 m	
ÖLÇEK			1/100-1/200		4 (LOBBİ) ADET				


ÜMRANIYE BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ PROJE NO: 2215/12760			
STATİK KONTROL	RAPORTÖR	BÜRO ŞEFİ	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜD.
 GÖRÜLDÜ İMZA VE MÜHÜR ALANI	 Bolent ÇETİNKAYA İMZA VE MÜHÜR ALANI	 İMZA VE MÜHÜR ALANI	 İMZA VE MÜHÜR ALANI







TAPU ve TAKBİSLER

İl	İSTANBUL	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.5em; font-weight: bold;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÖMRANIYE						
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		F22D23D4D	3328	11	ha	m ²	dm ²
					12.394,57	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 79689701					
	Edinme Sebabı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İlâzen Taksim (TSM) işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tara					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarihi	GİRESİ	
Cilt No.	4454	1	55		25/12/2012	Cilt No.	
Sahite No.	Stajla Uygundur. M. Z. ÖZEL Yetkili Müşteri Yardımcısı					Sahite No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	<small>4001 * İstihyatta gayri menkul taşınmazın satış bedelinin tamamı tahvil edilmiş ve tahvil edilmiştir. ** Tescim Kanunu Madde 19/1 gereğince Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>					Tarih	
Diğer Şerhler İşlemleri tarafında belirtilmiştir.						Stok No 129	

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	ÖMRANIYE						
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta 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.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	34454		48		25/12/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Düner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.



Şirket No 129

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Alan: **BURHANETTİN FANDOĞAN** Tarih: **12/27/2018 11:53:59 AM**
MakbuzNo: **01321855077** DekontNo: **20181226-2492-F02710** BaşvuruNo: **59907**

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	1222/4
Tasınmaz ID:	7869904	Yüzölçümü(m2):	16327.10
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Tasınmaz Niteliği:	ARSA
Kurum Adı:	Ünvanıya TM		
Mahalle/Köy Adı:	KÜLTÜRBAĞKALNÖY M		
Neveki:			
Çift/Sayfa No:	1/55		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Hakretlere	Edinme Sebebi- Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi- Tarih-Yerliye
(H1) 229774404	(SN:6004244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4562466074	-	2 / 2	16327.10	Ünvanıya TM İcrasen Taksim (TM) 25/12/2012 - 34454	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Alan: **BURHANETTİN FANDOĞAN** Tarih: **12/27/2018 11:53:50 AM**
MakbuzNo: **01321859907** DekontNo: **20181226-2492-F02720** BaşvuruNo: **59908**

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	1222/11
Tasınmaz ID:	78699701	Yüzölçümü(m2):	12394.87
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Tasınmaz Niteliği:	ARSA
Kurum Adı:	Ünvanıya TM		
Mahalle/Köy Adı:	KÜLTÜRBAĞKALNÖY M		
Neveki:			
Çift/Sayfa No:	1/55		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Hakretlere	Edinme Sebebi- Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi- Tarih-Yerliye
(H1) 229774412	(SN:6004244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4562466074	-	1 / 1	12394.87	Ünvanıya TM İcrasen Taksim (TM) 25/12/2012 - 34454	-

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı



6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008 No: 100614

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


Mustafa ÖZTANGUT
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	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 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 </p>	
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	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar 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 etmeye, şirket adına 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. </p> <p style="text-align: center;"> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p> 	
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermeneç 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 Ermeneç olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p style="font-size: small;"> DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunarı ve Konya 9.Noterliğince anayü 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır. </p>	
		