



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“2 Adet Arsa Değerleme Raporu,
Ümraniye/İstanbul”

10.12.2015

Küçükbakkalköy Mah.

3328 Ada 5 ve 12 Parseller Ümraniye, İSTANBUL



Takdim:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

10.12.2015

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Konu: İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesinde konumlu 2 adet arsa değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

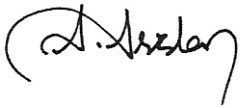
İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesinde yer alan 3328 ada, 5 ve 12 no'lu parseller için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Sn. Göknur ÇIRPICI tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili, Ümraniye ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 10.12.2015 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

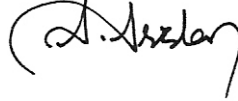


Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Elif İLERİYE GİRĞİN Değerleme Uzmanı (402572) 	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	10.12.2015/62-R1
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	24.11.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	2 Adet Arsa
Gayrimenkulün Adresi	Küçükbakkalköy Mah. 3328 Ada 5 Parsel Küçükbakkalköy Mah. 3328 Ada 12 Parsel
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	-
Mevcut Kullanıcı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	T3 Ticaret Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	5 Nolu Parsel : 8,774,05 m ² 12 Nolu Parsel : 7.225,80 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	-
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Proje Geliştirme Yaklaşımı
Satış Kabiliyeti	Satılabilir
KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	389.400.000 TL
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum - Yasal Durum)	330.000.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Elif İLERİYE GİRGİN

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2 Raporun Türünün Tanımlanması	8
1.3 Raporu Hazırlayanlar	8
1.4 Değerleme Tarihi	8
1.5 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
1.6 Şirket Bilgileri.....	8
1.7 Müşteri Bilgileri	9
1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri.....	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	10
2.4. İşin Kapsamı.....	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER.....	17
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	18
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	18
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	19
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	19
3.5.2. Fiziksel Özellikler	20
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	22
4.1. Emsal Araştırması	22
4.1.1. Satış Gerçekleşmiş Arsa Emsali Araştırması	22
4.1.2. Satılık Ofis Emsali Araştırması.....	25
4.1.3. Satılık Dükkan Emsali Araştırması	26
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	27
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	27
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	27
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	28
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	28
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	28
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	28
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	29
5.3.2.3. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Değer Analizi	29

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30
5.3.2.5. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
5.3.2.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	30
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
5.4.2. 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	30
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	31
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	32

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, 25.12.2014 tarih ve 62 no.lu değerleme raporunun revizyonu olup, 10.12.2015 tarihli 62-R1 no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak 5.4.2. 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 başlığı altındaki açıklamalar güncellenmiş ve 6.Sonuç başlığı altında döviz cinsinden değer TL'ye çevrilmesinde kullanılan döviz kurunun alış kuru olduğuna dair bilgiye yer verilmiş olup, değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1.2 Raporun Türünün Tanımlanması

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf GYO A.Ş. 'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerleme uzmanı Sn. Gökür ÇIRPICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

1.6 Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri:

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı: 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi: 460.000 TL

1.7 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye / İSTANBUL adresinde ikamet eden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Hakkı

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

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

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup,

Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar(16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyüçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2013)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 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 kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacimaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili 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 yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. 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 sanayi gelişmiştir.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

3.1.2. Ümraniye İlçesi Genel Veriler



Ümraniye ilçesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Metropolitan alan sınırları içinde Anadolu yakasında konumlanmaktadır. Kuzeyinde Beykoz İlçesi, kuzeydoğusunda Çekmeköy İlçesi, doğusunda Sancaktepe İlçesi, güneyinde Ataşehir İlçesi, batısında Üsküdar İlçeleri bulunmaktadır. İlçe 14 mahalle, 6 belde ve 4 köyden oluşur. 22 bin hektarlık yerleşim alanına sahiptir.

Ümraniye İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık ikinci ilçesidir. Ülke genelinde yapılan nüfus sayımlarına göre 1990 yılında 301.257 kişi olan Ümraniye nüfusu 2000 yılında 605.855 kişiye ulaşmıştır. 1960 yılı sonrasında köyden kente göçün artması ve Organize Sanayi'nin Ümraniye'de kurulması bu hızlı nüfus artışında etken rol oynamıştır.

NO	MAHALLE ADI	2013
1	ADEM YAVUZ	16.657
2	ALTINŞEHİR	27.424
3	ARMAĞANEVLER	33.085
4	AŞAĞI DUDULLU	11.866
5	ATAKENT	21.662
6	ATATÜRK	24.938
7	CEMİL MERİÇ	22.570
8	ÇAKMAK	33.912
9	ÇAMLIK	20.391
10	DUMLUPINAR	13.675
11	ELMALIKENT	22.283
12	ESENEVLER	25.764
13	ESENKENT	16.288
14	ESENŞEHİR	17.688
15	FATİH SULTAN MEHMET	3.774
16	HEKİMBAŞI	8.554
17	HUZUR	10.954
18	IHLAMURKUYU	15.965

NO	MAHALLE ADI	2013
19	İNKILAP	27.771
20	İSTİKLAL	46.048
21	KAZIM KARABEKİR	17.929
22	MADENLER	11.983
23	MEHMET AKİF	21.774
24	NAMİK KEMAL	28.290
25	NECİP FAZIL	24.450
26	PARSELLER	13.941
27	SARAY	1.657
28	SİTE	24.140
29	ŞERİFALİ	6.783
30	TANTAVİ	9.031
31	TATLISU	17.694
32	TEPEÜSTÜ	13.543
33	TOPAĞACI	16.201
34	YAMANEVLER	12.843
35	YUKARI DUDULLU	18.596
	TOPLAM	660.124

Kaynak: TÜİK 2013 ADNSK

Ümraniye bölgesi jeolojik olarak 2. Deprem kuşağı bölgesinde yer almaktadır.

3.1.3. İstanbul Finans Merkezinin Önemi

Son yıllarda Türkiye ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmeler, Türkiye'yi ve dolayısı ile İstanbul'u dünya ekonomisinde ön sıralara getirmiştir. Bu çerçevede İstanbul'un 10 yıl içinde bölgesel, 30 yıl içinde de küresel bir finans merkezi olması için ülkenin önemli finans kurumlarının bir araya toplanması kararlaştırılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yaptığı açıklamaya göre bu projenin hedefi New York, Londra ve Dubai'de yer alan mevcut finans merkezlerinden daha büyük bir finans merkezi inşa etmek ve İstanbul'u

uluslararası bir finans merkezi haline getirmektir. Bu Proje ile hem finans sektörünün kalbi olacak bir merkez yaratmak hem de günün 24 saati yaşayan bir yer inşa etmek hedeflenmiştir. Projenin tamamlanmasıyla yaklaşık 30 bin kişiye de istihdam sağlanacaktır. Projede yaklaşık 2 milyon 500 bin metrekare inşaat alanının 560 bin metrekaresi ofis, 90 bin metrekaresi alışveriş merkezleri, 70 bin metrekaresi otel, 60 bin metrekaresi rezidans ve 2 bin kişi kapasiteli bir kültür ve kongre merkezi olacaktır.

Ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda olan İstanbul Finans Merkezi'ne projenin bitimiyle ziyaretçilerle birlikte 80 bin kişinin gelmesi beklenmektedir. İstanbul 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, bu yıl 633 reyting alarak 47. sıraya yükseldi. 2018 yılında ise 25. sıraya ulaşması bekleniyor. İstanbul Finans Merkezi, Dünyadaki 9 finans merkezi incelenerek projelendirilmiş olup, Türkiye Ölçeğinde konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek bir merkez bulunmamaktadır.

Yaklaşık 300.000 m² alan üzerine kurulması planlanan, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Projesi'nde; bankacılık sektörünün öncüsü Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıflar Bankası gibi kamu bankaları, SPK ve BBDK gibi kamu kurumları ile T.A.O., Enisler ve İş GYO A.Ş. gibi özel sektör temsilcileri bulunmaktadır.

Uygulama Süreci ve Proje Detayları

İstanbul 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 Kanunu'nun 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 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.



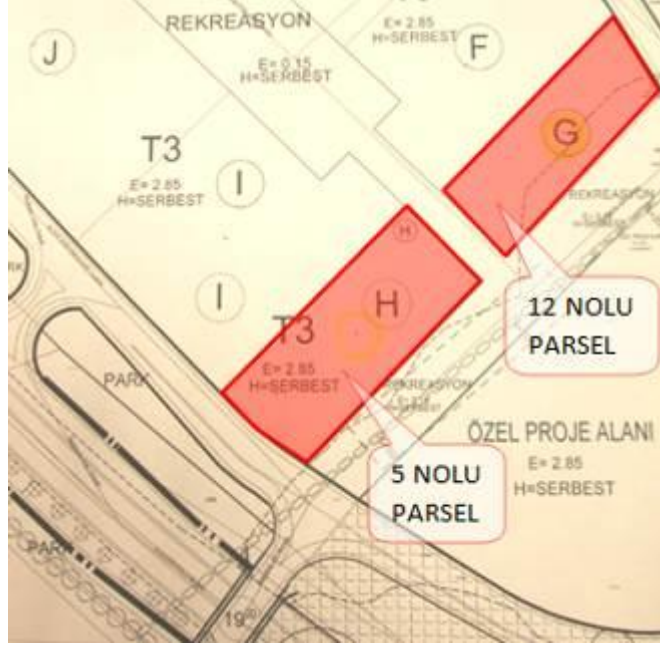
Tüm yapı blokları, yapı adalarını çevreleyecek konumda yerleştirilmiş, bu nedenle adanın ortasında geniş bir açık alan elde edilmiştir. Bu açık alan hem yeşil alan hem de kamusal ortak alanlar olarak değerlendirilmekte ve yapı bloklarının birbirleriyle bir kent duvarı oluşturmasına izin vermektedir.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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri



İLİ	İSTANBUL	PAFTA	F22D23D4D
İLÇESİ	ATAŞEHİR	ADA	3328
BUCAĞI	-	PARSEL	5 - 12
MAHALLESİ	KÜÇÜKBAKKALKÖY	ALANI	8.774,05 m ² - 7.225,80 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	ARSA
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVKİ	-		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

22.11.2014 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü Elektronik Portaldan alınan ve 24.11.2014 tarihinde Ümraniye Tapu Müdürlüğü tarafından onaylanan TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu parseller üzerinde takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Ekspertize konu taşınmazlar, ifraz işlemi öncesinde 3323 Ada 6 Parsel olarak tescilli olup, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 07.06.2011 tarihinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine satış işlemi ile geçmiştir. 19.12.2012 tarihinde konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Finans Merkezi içinde arsası bulunan toplam 11 adet malikin arsaları toplu olarak 3317 Ada 19 Parsel olarak tescil edilmiştir. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı da bu tevhid işlemiinde 3200494/36635051 pay almıştır.

3323 Ada 6 Parsel alanı 32.004,94 m² iken 25.12.2012 tarihinde gerçekleşen ifraz işlemi sonrasında 3328 ada 12 parsel, 7.225,80 m² yüzölçümlü arsa ve 3328 ada 5 parsel, 8.774,05 m² yüzölçümlü arsa şeklinde tescil edilmiştir.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Ekspertize konu taşınmazlar, Ümraniye Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 60269154.754-(2013/10022)-25767-2340762 sayılı yazıya istinaden, 19.06.2012 tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; T3 Ticaret alanında kalmakta ve KAKS: 2,85, H:Serbest yapılaşma koşulları bulunmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m²'dir.

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

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

T3 Ticaret Alanları

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

✓ Yapı Ruhsat

Konu taşınmazların üzerinde ofis ve dükkan nitelikli proje geliştirilmiş olup, hafriyatın tamamlandığı bilgisi alınmıştır.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İstanbul'un finans merkezi ilan edilmesine yönelik olarak hazırlanan "İstanbul 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 Bakanlığı'nın kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarının düzenlendiği 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında İstanbul 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 Finans Merkezi Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul Anadolu Yakası ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları üzerinde konumlu olması ve Anadolu Otoyolu Köprülü Kavşağı'na olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkullere olan erişim doğrudan Şenol Güneş Bulvarı'ndan sağlanmaktadır. Konu taşınmazlar ve komşu parseller üzerinde İstanbul Finans Merkezi olarak adlandırılan ve Türkiye'nin en büyük ve önemli finans kurumlarını bir araya getirecek olan finans merkezi kurulacaktır. Bu merkez ve O-4 Çamlıca-Anadolu Kavşağı Karayolu'nun güneyinde Batı Ataşehir konutları ve Ataşehir İlçesi, kuzeyinde SOYAK Yenışehir konutları ve Ümraniye İlçesi bulunmaktadır. Ekspertize konu taşınmazlar, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi sınırları içerisinde ve O-4 Çamlıca Bağlantı Yolunun kuzeyinde, O-2 Anadolu Otoyolu'nun batısında kalan kesimde yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerden Boğaziçi Köprüsü'ne erişim ve O-4 Çamlıca-Anadolu Kavşağı Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. O-4 Karayolu'na inşaat tamamlandıktan sonra direk katılım sağlanabilecektir.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

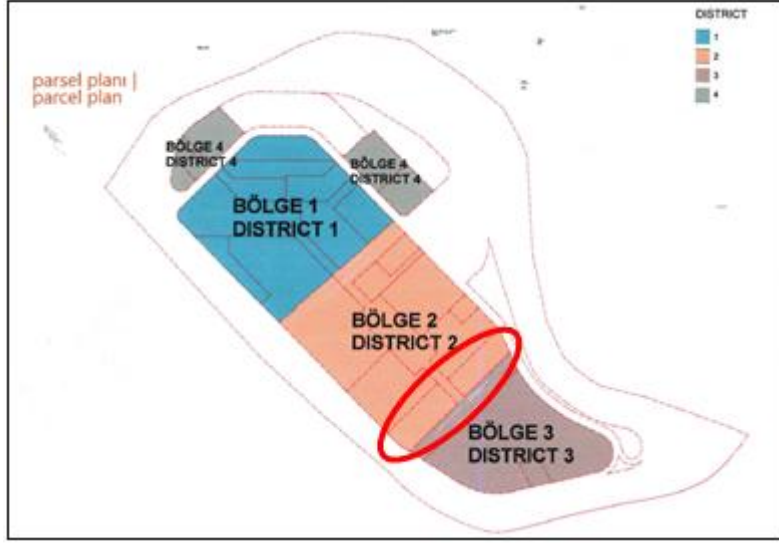
Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
O-4 Karayolu	0,0
Boğaziçi Köprüsü Gişeleri	9,4
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü Gişeleri	13,2
Sabiha Gökçen Havaalanı	20,0



3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu taşınmazlar merkezi konumlu olup, taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, konut amaçlı yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgedeki arsalar genellikle konut amaçlı kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araç ile ulaşım mümkün olabilmektedir.

Konu taşınmazların konumlu olduğu İstanbul Finans Merkezi Projesi'nde toplam alan 288,030 m² olup, master plana göre 4 bölgeden oluşmaktadır. Vakıf GYO bu toplam içinde 32.004 m² alana sahiptir. Emlak Konut GYO tarafından yürütülen projede toplam alanda 8 milyon m³ hafriyatın tamamlandığı tespit edilmiştir.

**İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ**

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak belirlenen alanda Ataşehir ve Ümraniye sınırları içinde konumlu olup, toplam 288.030 m² alan üzerinde konumlanacaktır. Hazırlanan tasarı aşamasındaki master plana göre bölgede 808.572 m² emsal alanına dahil inşaat yapılabilir. Proje içinde Vakıf GYO'na ait 32.000 m² alan bulunmakta olup, bu alanın %50'si donatı alanına ayrılmış ve 16.000 m² parsel alanı kalmıştır. Emsal alanına dahil inşaat alanı %50 donatı payı ayrılmadan önceki brüt parsel alanı üzerinden hesaplanmaktadır.

Projedeki parsellerin imar durumlarına ve emsal değerlerine göre her malik kendi projesini gerçekleştirecek olup, master plan dahilinde onaylandıktan sonra uygulayabilecektir. Bu bağlamda Vakıf GYO'nın %50 donatı payı ayrılmadan önceki brüt parsel alanı üzerinden emsal değeri olan 2,85'e göre 91.214 m² emsal inşaat alanı olduğu görülmektedir.

VAKIF GYO'NUN 3328 ADA 5 ve 12 PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRDİĞİ PROJE VE DETAYLARI

Vakıf GYO'dan alınan bilgilere göre proje detayları aşağıdaki gibidir.

İki parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin mevcut imar durumu gereği iki adet kule ve altlarında 6 katlı bazalar şeklinde master plan şartları uygulanarak 7 kat bodrumlu kuleler yapılması planlanmaktadır.

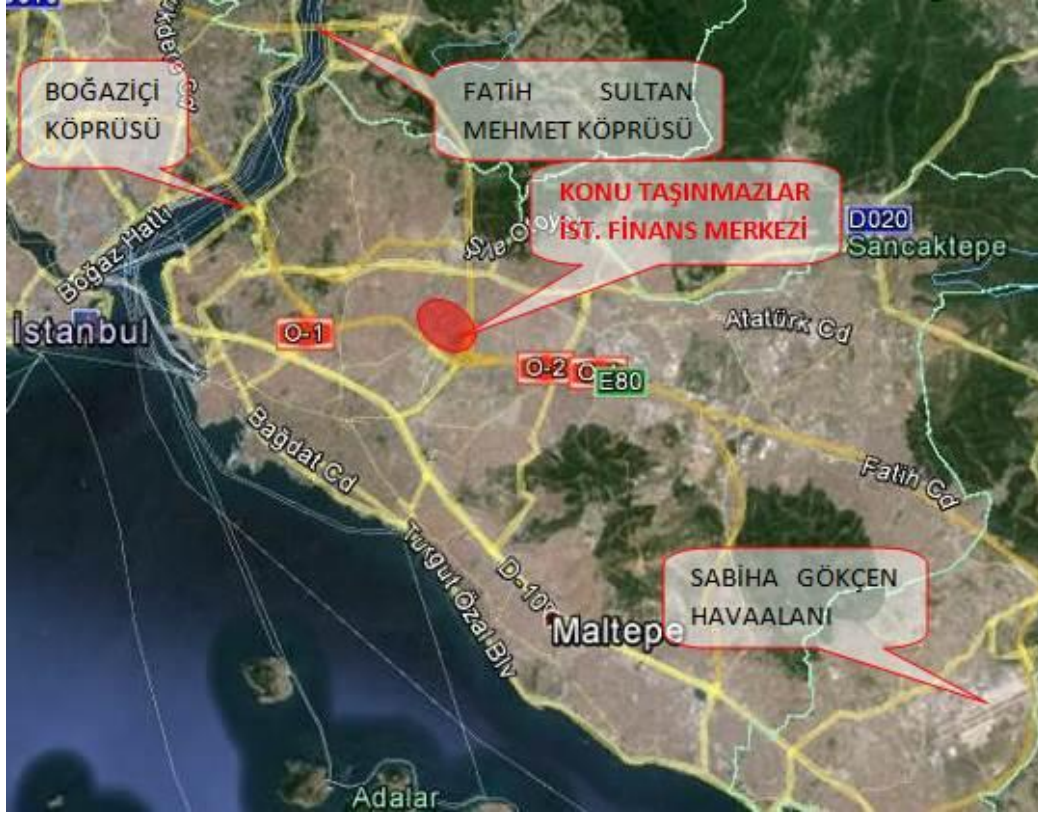
Kule-1 : 7 Bodrum Kat, 6 zemin üstü Baza Kat ile baza üstü 35 kat olmak üzere toplam zemin üstü 41 kattan oluşan binadır. İnşaat alanı 62.772 m², Kule-1'in baza inşaat alanı 22.145 m², Kule-2'nin inşaat alanı 24.493 m² olması planlanmaktadır.

Kule-2 : 7 Bodrum Kat, 6 zemin üstü Baza Kat ile baza üstü 14 kat olmak üzere toplam zemin üstü 20 kattan oluşan binadır. İnşaat alanı 24.493 m², Kule-2'nin baza inşaat alanı 20.931 m² olup otopark inşaat alanı 110.901 m² olması planlanmaktadır.



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması



4.1.1. Satışı Gerçekleşmiş Arsa Emsali Araştırması

Emsallerde İstanbul Finans Merkezi'nde yapılan imar uygulamasına göre 2013 yılında emsal oranları artırılmış ve parsel alanlarından %50 oranında ayrılan donatı payı değerlemede dikkate alınmıştır. Ayrıca emsallerin 3-4 yıl önceki satışlar olduğu da dikkate alınarak enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsal 1: Vakıf GYO

İstanbul Finans Merkezi içinde konumlu 3323 ada 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m² büyüklüğünde arsa haline gelmiş ve toplam 120.020.438 TL bedel ile Vakıf GYO tarafından 2012 yılında satın alınmıştır. (m² değeri 3.750 TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 52 (2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 120.020.438.-TL / 32.004,94 m² x 1,52 = 5.692.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 5.692 x 2 = 11.385 TL/m²

Emsal 2: İş GYO

Konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Finans Merkezi'nde konumlu olan 3322 ada, 1 parsel 9.590,36 m² yüzölçümlü olup, Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim A.Ş. tarafından proje geliştirmek üzere 17 Temmuz 2012 tarihinde İş GYO'na 93.220.339 TL bedel karşılığı satılmıştır. Bu arsayı, Varyap 2010 yılının Eylül ayında 30 milyon TL'ye almıştır. 3322 Ada 1 Parsel emsal değeri 2,5 olup, toplam emsal alanı 23.978,58 m²'dir. Projenin 2012 yılı verilerine göre yaklaşık 30.000 m² kiralanabilir / satılabilir alana sahip olması ve 120 milyon USD yatırım bedeli ile hayata geçeceği tahmin edilmektedir. (m² fiyatı: 9.793.-TL + KDV)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 52 (2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 93.220.339.-TL / 9.590,36 m² x 1,52 = 14.755.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 14.755 x 2 = 29.510 TL/m²

Emsal 3: TBMM Kayıtları

İstanbul Finans Merkezi içinde konumlu TOKİ'ye ait 43.429,52 m² yüzölçümlü 3319 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz 18.12.2009 tarihinde 168.940.833 TL bedel üzerinden BDDK'ya satılmıştır. Satış bedeli "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikali Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" hükümlerine göre belirlenmiştir. (m² satış fiyatı: 3.890.-TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 95 (2010 için %12, 2011 için %15, 2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 168.940.833.-TL / 43.429,52 m² x 1,95 = 7.606.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 7.606 x 2 = 15.211 TL/m²

Emsal 4: TBMM Kayıtları

İstanbul Finans Merkezi içinde konumlu TOKİ'ye ait 54.384,47 m² yüzölçümlü 3320 Ada 3 Parsel sayılı taşınmaz 23.06.2008 tarihinde 211.500.000 TL bedel üzerinden T.C. Ziraat Bankası'na satılmıştır. Satış bedeli "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikali Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" hükümlerine göre belirlenmiştir. (m² satış fiyatı: 3.889.-TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 111 (2009 için %8, 2010 için %12, 2011 için %15, 2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 211.500.000.-TL / 54.384,47 m² x 2,11 = 8.212.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 8.212 x 2 = 16.424 TL/m²

Emsal 5: TBMM Kayıtları

İstanbul Finans Merkezi içinde konumlu TOKİ'ye ait 57.461,73 m² yüzölçümlü 3323 Ada 3 Parsel sayılı taşınmaz 24.07.2008 tarihinde 223.467.518,70 TL bedel üzerinden Halk Bankası'na satılmıştır. Satış bedeli "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikali Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" hükümlerine göre belirlenmiştir. (m² satış fiyatı: 3.889.-TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 111 (2009 için %8, 2010 için %12, 2011 için %15, 2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 223.467.518,70.-TL / 57.461,73 m² x 2,11 = 8.212.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 8.212 x 2 = 16.424 TL/m²

Emsal 6: Emlak Konut GYO

İstanbul Finans Merkezi içinde konumlu TOKİ'ye ait 25.059,91 m² yüzölçümlü 3321 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz Nisan 2008 tarihinde 80.240.000 TL bedel üzerinden Sermaye Piyasası Kurulu'na satılmıştır. Satış bedeli "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikali Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" hükümlerine göre belirlenmiştir. (m² satış fiyatı: 3.201.-TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 111 (2009 için %8, 2010 için %12, 2011 için %15, 2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 80.240.000.-TL / 25.059,91 m² x 2,11 = 6.761.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 6.761 x 2 = 13.522 TL/m²

Emsal 7: Emlak Konut GYO

Batı Ataşehir Bölgesinde konumlu Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Konut" fonksiyonlu, E:2,07 ve H:serbest yapılanma koşullarında, 17.193,84 metrekare yüzölçümlü arsa, Teknik Yapı tarafından 2009 Aralık ayında 53.631.000 TL bedelle satın alındı. (3.120 TL/m²)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 95 (2010 için %12, 2011 için %15, 2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 53.631.000.-TL / 17.193,84 m² x 1,95 = 6.260.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 6.260 x 2 = 12.520 TL/m²

Emsal 8: Emlak Konut GYO

Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Konut" fonksiyonlu, E:2,07 ve H:serbest yapılanma koşullarında, 5.905,94 metrekare yüzölçümlü arsa, Teknik Yapı tarafından 2009 Aralık ayında 20.626.400 TL bedelle satın alındı. (3.492 TL/m²)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 95 (2010 için %12, 2011 için %15, 2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 20.626.400.-TL / 5.905,94 m² x 1,95 = 6.828.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 6.828 x 2 = 13.657 TL/m²

Emsal 9: Emlak Konut GYO

Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Ticaret" fonksiyonlu, E:1,25 ve yapılanma koşullarında, 5.873,50 metrekare yüzölçümlü, 3391 ada 9 no'lu parsel için, Özak GYO A.Ş.-İnter Yapı İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. Ortaklığı tarafından 2012 Nisan ayında Arsa Satışı Karşılığı yüzde 36 Şirket Payı Gelir Oranı olarak 52.200.000 TL+KDV bedel ödeneceğine dair Gelir Paylaşımı Sözleşmesi imzalandı. (8.887 TL/m²)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 52 (2012 için %10, 2013 için %15 ve 2014 için %20 olarak alınmıştır.)

Gayrimenkulün birim değeri: 52.200.000.-TL / 5.873,50 m² x 1,52 = 13.491.-TL/m²

Donatı payı dahil değer : 13.491 x 2 = 26.982 TL/m²

Emsal 10: Yörük Emlak Tel No: 0532 373 37 77

Ataşehir bölgesinde konumlu "Ticaret" fonksiyonlu, E:1,25 yapılanma koşullarında, 12.190 metrekare yüzölçümlü parsel için, 62.000.000 USD bedel talep edilmektedir. (5.086 USD/m²-11.748 TL/m²)

Emsal 11: Estateandinvest Tel No: 0532 302 53 67

Ataşehir bölgesinde konumlu "Ticaret" fonksiyonlu, E:2,5 ve H:Serbest yapılanma koşullarında, 15.000 metrekare yüzölçümlü parsel için, 135.000.000 USD bedel talep edilmektedir. (9.000 USD/m²-20.790 TL/m²)

4.1.2. Satılık Ofis Emsali Araştırması**Sarphan Finans Park Satış Ofisi**

Sarphan Finans Park, Sarp Group'un TOKİ iştirakleri Emlak Konut GYO ve Emlak Pazarlama İnşaat işbirliğiyle İstanbul Finans Merkezi içerisinde, yaklaşık 21.000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmektedir. 54 katlı rezidans, 20 katlı otel ve 13 katlı ofis bloğundan meydana gelen projede 123 adet ofis, 340 adet rezidans daire yer almaktadır. Projenin inşaatına 2011 Eylül ayında başlanmış olup tamamlanma oranı ofis bloğunda %98, rezidans bloğunda %87'dir. Ofis ve rezidans bloklarındaki bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmış olup, dükkanlarda satışta olan sadece iki bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje inşaatında ofislerin 2015 Ocak ayında teslim edilmesi, rezidans bloğunda da 2015 Mayıs ayında teslimat yapılacağı bilgisi alınmıştır. Otel inşaatının devam etmekte olduğu belirtilmiştir. Finans Merkezi projesinde; bünyesinde konut tipi rezidans üniteleri barındıran tek proje olma özelliğini taşımaktadır. Satış ofisi ile yapılan görüşmede ofis birim satış değerlerinin 1,5 yıl önce 15.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Dükkan birim m² değerlerinin ise KDV Dahil 22.000-24.000 TL/m² olduğu belirtilmiştir.

Metropol İstanbul Satış Ofisi

Metropol İstanbul, proje ortakları Emlak Konut GYO ve Varyap Varlıbaş Holding'dir. İstanbul Finans Merkezi içerisinde, 1.381 rezidans daire şeklinde yükselen Metropol İstanbul projesi, 99.108 m² alan üzerinde yükseliyor. İçerisinde 44 m² ile 258 m² arasında değişen stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon ve 4 oda 1 salon daire seçenekleri bulunmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre, 3 bloktan B ve C blokların 2015 yılı Haziran-Aralık döneminde, A Bloğun 2016 yılı Haziran-Aralık döneminde, satışların da %75 oranında tamamlandığı öğrenilmiştir.

Projede 45-227 m² brüt alanlı konut ve home-ofis kullanımına uygun dairelerin KDV dahil 631.000-1.920.000 TL arasında satıldığı bilgisi alınmıştır.

Nidakule Ataşehir Satış Ofisi

Nidakule Ataşehir, İstanbul Finans Merkezi içinde Ataşehir'de bulunan, TOKİ ve Emlak Konut GYO ile hasılat paylaşımı modeliyle "Leed" kriterlerine göre gerçekleştirilen A Plus ofis projeleridir. 148.587 m² alan üzerine Zemin kat + 30 normal katlı tek kule bloğu ve dükkanların yer aldığı podiyum alanından oluşmaktadır. 2016 yılı Haziran ayında teslim edilmesi beklenen projede dükkanların 200-450 m² arasında olduğu ve yaklaşık 15.000 TL/m² muhammen bedel ile ihale yapılacağı bilgisi alınmıştır. Kule ofislerinin ortalama büyüklüğünün 135 m² ve dubleks ofislerin ortalama büyüklüğünün 300 m² olduğu belirtilmiştir.

Emsal 12: Sarphan Finans Park Satış Ofisi, Tel. No 0216 688 82 21

İstanbul Finans Merkezi İçinde konumlu Sarphan Finans Park Projesi içinde ofis bloğunda bulunan 123 adet ofisin satışının 1,5 yıl önce tamamlandığı ve ortalama brüt m² birim satış değerinin 10.000-15.000 TL olduğu belirtilmiştir. (m² birim fiyatı: 12.500.-TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 25 (2 yıllık enflasyon ve projenin tamamlanma oranındaki artışın etkisi)

Gayrimenkulün birim değeri: 12.500.-TL/m² x 1,25=15.625 TL/m²

Emsal 13: Re/max, Tel. No 0532 241 02 16

İstanbul Finans Merkezi İçinde konumlu Sarphan Finans Park Projesi içinde ofis bloğunda bulunan 82 m² alanlı 7. Kattaki ofisin satış değerinin 1.250.000 TL olduğu belirtilmiştir. (m² birim fiyatı: 15.243.-TL)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 25 fazla (inşaat tamamlanmak üzere)

Gayrimenkulün birim değeri: 1.250.000 TL / 82 m² x 0,95 x 0,75 = 10.861 TL/m²

Emsal 14: Vesta Gayrimenkul, Tel. No 0535 561 86 10

İstanbul Finans Merkezi İçinde konumlu Metropol İstanbul Projesi içinde 28 katlı C blokta bulunan 5. Katta konut ve ofis kullanımına uygun taşınmazın 78 m² brüt alanlı olduğu ve KDV Dahil 775.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı: 9.935.-TL)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Satılık değeri: 775.000 TL / 78 m² x 0,95 = 9.439 TL/m²

Emsal 15: Nidakule Ataşehir Satış Ofisi, Tel. No 0216 663 16 85

İstanbul Finans Merkezi İçinde konumlu Nidakule Ataşehir Projesi içinde bulunan B2 katında konumlu 150 m² net, 190 m² brüt alanlı ofisin KDV dahil 1.456.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı: 7.663.-TL)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Satılık değeri : 1.456.000 TL / 190 m² x 0,95 = 7.280 TL/m²

Emsal 16: Nidakule Ataşehir Satış Ofisi, Tel. No 0216 663 16 85

İstanbul Finans Merkezi İçinde konumlu Nidakule Ataşehir Projesi içinde bulunan 22. katında konumlu 161 m² net, 198 m² brüt alanlı ofisin KDV dahil 2.088.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı: 10.545.-TL)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Satılık değeri : 2.088.000 TL / 198 m² x 0,95 = 10.018 TL/m²

4.1.3. Satılık Dükkan Emsali Araştırması**Emsal 17: Nidakule Ataşehir Satış Ofisi, Tel. No 0216 663 16 85**

İstanbul Finans Merkezi İçinde konumlu Nidakule Ataşehir Projesi içinde bulunan dükkanların 200-450 m² arasında olduğu ve yaklaşık 15.000 TL/m² muhammen bedel ile ihale yapılacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı: 15.000.-TL)

Pazarlık Payı: % 0

Şerefiyesi: % 15 (projenin tamamlanma oranındaki artışın etkisi)

Gayrimenkulün birim değeri: 15.000.-TL x 0,85 =12.750 TL/m²

Emsal 18: Re/Max ABC, Tel. No 0532 241 02 16

İstanbul Finans Merkezi İçinde konumlu Sarphan Finans Park Projesi içinde bulunan 580 m² dükkanın 6.650.000 TL bedel ile satılacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı: 11.465.-TL)

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: % 25 (projenin tamamlanma oranındaki artışın etkisi)

Gayrimenkulün birim değeri: 6.650.000 TL / 580 m² x 0,95 x 0,75= 8.169 TL/m²

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Finans Merkezi olarak belirlenmiş olan bölgede konumlu olması,
- Ticaret İmarlı olması,
- Yapılaşma şartlarının, en yüksek oranlara sahip parsellerle aynı olması,
- Hafriyatın tamam
- lanmış olması,
- Projelerin bir kısmının başlamış, diğerlerinin de ruhsat alma aşamasında olması,
- Finans Merkezi'nin ana ulaşım akslarına cepheli ve yakın olması,
- Finans Merkezi'nde uygulanacak projelerin nitelikli projeler olması ve dünyada örnek gösterilebilecek bir merkez özelliği taşıyabilecek olması,
- Bölgenin çevresinde orta ve üst gelir kesimine hitap edebilecek konut bölgelerinin olması.

Olumsuz Özellikler

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

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

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

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

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

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin, mevcut fiziki durumu, konumu, imar durumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurulmuştur. Yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak birim değer tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri; Emsaller incelendiğinde arsa birim m² değerinin 11.500 – 30.000 TL arasında olduğu görülmüştür. İstanbul Finans Merkezi'nde hafriyat işlerinin tamamlanmış olması ve Ruhsat alma aşamasına gelinmiş olması nedeniyle değerlemeye konu taşınmazların 19.250 TL (KDV hariç) olabileceği takdir edilmiştir.

Ofis Emsalleri; Emsaller incelendiğinde ofis birim m² değerinin KDV dahil 7.000 – 15.000 TL arasında olduğu görülmüştür. Emsaller arasında satışı gerçekleşmiş olanlar ve projenin 48 aylık bir periyotta yapılacağı dikkate alındığında ofis birim m² ortalama değeri KDV hariç 13.000 TL olarak kabul edilmiştir.

Dükkan Emsalleri; Emsaller incelendiğinde dükkan birim m² değerinin %18 KDV dahil 8.000 – 23.000 TL arasında olduğu görülmüştür. Emsaller arasında satışı gerçekleşmiş olanlar dikkate alındığında dükkan birim m² ortalama değeri 19.000 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 5

VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

İstanbul Finans Merkezi'nde hafriyat işlerinin tamamlanmış olması ve Ruhsat alma aşamasına gelinmiş olması nedeniyle değerlemeye konu taşınmazların 19.250 TL (KDV hariç) olabileceği takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın KDV hariç arsa değeri;

3328 Ada 5 Parsel : $8.774.05 \text{ m}^2 \times 19.250 \text{ TL/m}^2 = 168.900.462 \text{ TL}$

3328 Ada 12 Parsel : $7.225,80 \text{ m}^2 \times 19.250 \text{ TL/m}^2 = 139.096.650 \text{ TL}$

TOPLAM = ~310.000.000 TL

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,

Eksptize konu taşınmazların İstanbul Finans Merkezi içinde konumlu olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Konu taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapıların tasarım kitapçığı ve imar durumundan gelen emsale dahil alanın 91.214 m^2 olacağı, satılabilir alanın %20 oranındaki emsal harici alanı da içerdiği dikkate alınmıştır. Böylece satılabilir alan 109.457 m^2 'ye ulaşmakta olup, emsal harici ortak alanlar 105.000 m^2 olmaktadır.

Maliyet hesabı yapılırken binalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyet fiyatlarından ile piyasa rayiç inşaat birim fiyatlarından yararlanılmıştır. İnşaat maliyeti satılabilir alanlar için 2.750 TL, ortak alanlar için ise 1.500 TL birim fiyat olarak alınmıştır.

Yapılan piyasa araştırmasına göre KDV hariç ortalama ofis birim satış fiyatları 13.000 TL, dükkan birim satış fiyatları 19.000 TL olarak kabul edilmiştir.

Bölgedeki kat karşılığı oranı yaklaşık %40 civarında olup, yıllık indirgeme oranı %13, inşaatın tamamlanma süresi 60 ay olarak öngörülmüştür.

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI			
	Brüt Alan (m ²)		
Arsa Alanı (m ²)	16.000,00 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	TİCARET		
İnşaat Emsali (KAKS)	2,85		
İnşa edilebilecek kapalı alan	109.457 m ²		
Ortak alan (KAKS x %)	105.000 m ²		
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	109.457 m ²		
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti	109.457 m ²	2.750 TL	301.006.461 TL
Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacimler*	105.000 m ²	1.500 TL	157.500.000 TL
*Kat sahanlıkları, Merdivenler			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	214.457		458.506.461 TL
Proje satış geliri			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Ciro
İnşa edilebilecek ofis alanı	66.381 m ²	13.000 TL/m ²	862.951.632 TL
İnşa edilebilecek işyeri alanı	43.076 m ²	19.000 TL/m ²	818.444.000 TL
TOPLAM TUTAR	109.457 m²		1.681.395.632 TL
Kat Karşılığı Hesabı			
Kat karşılığı oranı	40%		
Arsa Sahibine Kalan Ciro	672.558.253 TL		
Yıllık indirgeme oranı	13,00%		
Aylık indirgeme oranı	1,083%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	60,0 Ay		
İnşaatın 60 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	352.335.674 TL		
Arsa m ² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	22.021 TL		
Yuvarlatılmış arsa değeri	352.336.000 TL		

Buna göre taşınmazların KDV hariç arsa değeri;

3328 Ada 5 Parsel : $8.774.05 \text{ m}^2 \times 22.000 \text{ TL/m}^2 = 193.029.100 \text{ TL}$

3328 Ada 12 Parsel : $7.225,80 \text{ m}^2 \times 22.000 \text{ TL/m}^2 = 158.967.600 \text{ TL}$

TOPLAM = ~352.000.000 TL

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5.3.2.5. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu taşınmazlar üzerinde inşa edilecek bir proje var olmakla birlikte henüz kesinlik kazanmaması nedeniyle proje geliştirme yaklaşımı ile değer takdir edilmiştir.

5.3.2.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş Kısım bulunmamaktadır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın arsa nitelikli olması nedeniyle mevzuata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

5.4.2. 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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	310,000,000	134,199,134	109,540,636
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	352,000,000	152,380,952	124,381,625
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	330,000,000	142,857,143	116,607,774

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, proje geliştirme yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,31.-TL; 1 EUR 2,83.-TL olarak alış kuru esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak rapor tarihindeki;

KDV hariç Toplam Adil Piyasa Değerinin;

330.000.000 TL + %18 KDV Yazıyla: (Üç Yüz Otuz Milyon TL)

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

~ 389.400.000 TL Yazıyla: (Üç Yüz Seksen Dokuz Milyon Dört Yüz Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR
FOTOĞRAFLAR



İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		62 Fotoğraf		
İlçesi	ÜMRANIYE	 TAPU SENEDİ				
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	F2D23D4D	3328	5	ha	m ²	
				8.774,05	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır.				
		Zemin Sistemi No : 79689695				
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazen Taksım (TSM) işleminden.				
Sahibi	YAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4454	1	49		25/12/2012	Cilt No.
Sahite No.						Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : 1- Mülkiyetin geçtiği tarihten itibaren 5 yıl içinde tapu siciline kaydedilmelidir.
2- Tapu Sicil Kanunu ile ilgili diğer mevzuatla ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.

Sicil İşleri Uzmanıdır.
M. Z. Altın FİDİ
Veren Mühür Yardımcısı

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	F22D23D4D	3328	12		ha	m ²
					7.225,86	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemin Sistem No : 79689702				
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazen Taksim (TSM) işleminden.				
	Sahibi	YAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geçisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitisi
Cilt No.	4454	1	6		25/12/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

101 * Mükemmelleştirme işlemi yapılmış ve tapu senedi ile ilgili olarak gerekli işlemler tamamlanmıştır.
 Tapu Senedi No: F22D23D4D, Ada No: 3328, Parsel No: 12, Yüzölçümü: 7.225,86 m².
 Tapu Sicil Mülkiyetine Kaydedilmiştir.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	22.11.2014 10:13:25	2014-57695	20141122-2187-F00144	15.00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii		
Zemin No	79689695	Cilt / Sayfa No	1 / 49	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 5	
Kurum Adı	Ümraniye	Yüzölçüm	8774,05000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454		

TC
İSTANBUL VALİLİĞİ
(ÜMRANIYE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ)
26.11.2014

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	22.11.2014 10:10:50	2014-57695	20141122-2187-F00141	15.00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii		
Zemin No	79689702	Cilt / Sayfa No	1 / 58	
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 12	
Kurum Adı	Ümraniye	Yüzölçüm	7225,80000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454		

TC
İSTANBUL VALİLİĞİ
(ÜMRANIYE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ)
24.11.2014

 T.C.
ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2013/10022]-25767-2340762
Konu : İmar Durumu

03.12/2014

SAYIN: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
(Tugay Yolu Cad. Ofisim İstanbul Blokları No: 18/3)
Maltepe-İSTANBUL)

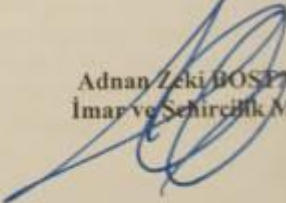
İlgi: 24.11.2014 tarih ve 2014/25767 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede bahsi geçen Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 ve 12 Parsellerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parseller; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; E:2.85 , H: Serbest yapılanma şartlarına sahip T3 TİCARET ALANINDA kalmaktadır.

19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planına ilişkin Plan Notları yazımız ekinde olup , plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

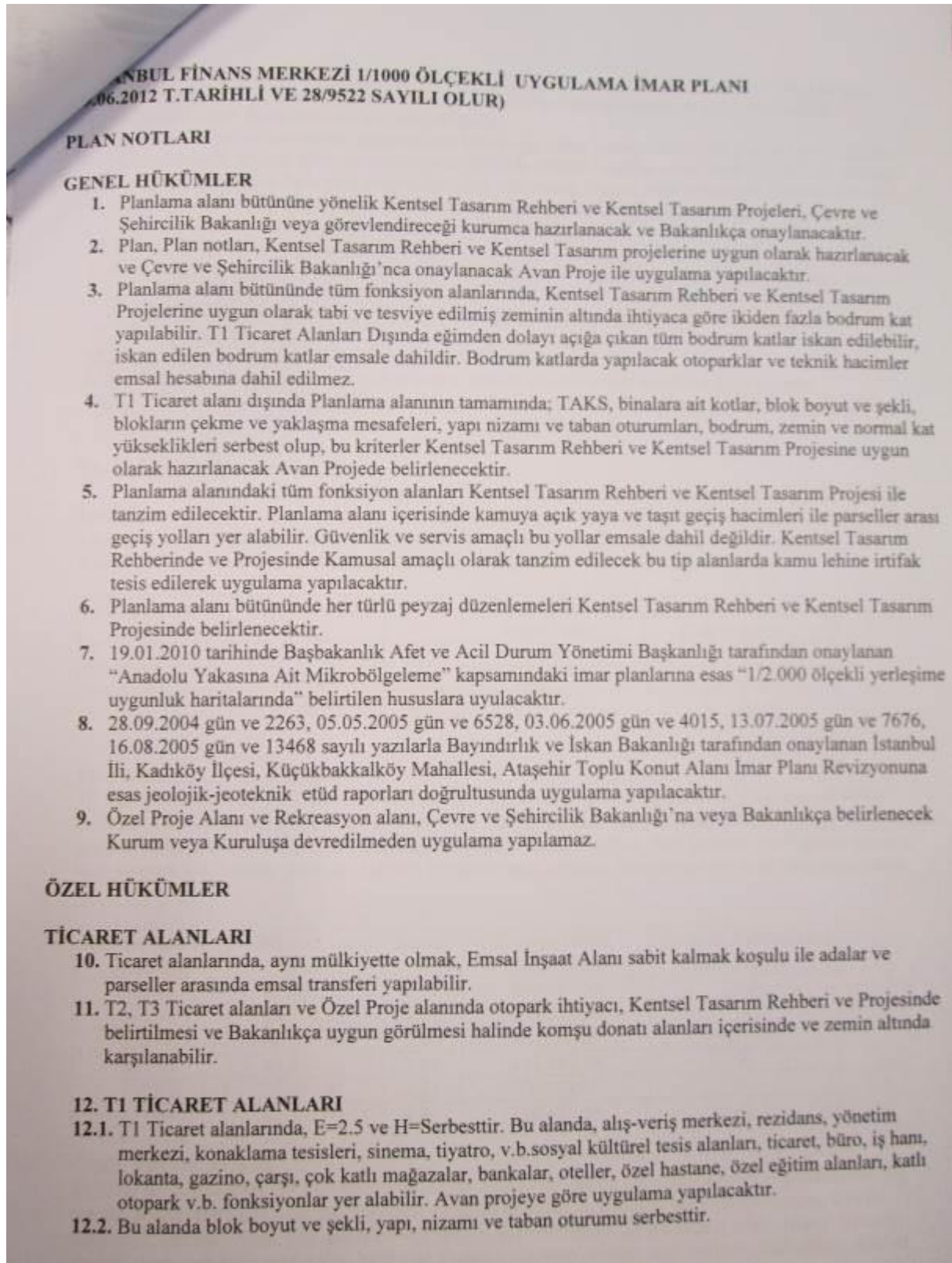
Bilgilerinize rica olunur.


Adnan Zeki BOSPANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Pafta Örneği (Ö:1/2000)
Plan Notları

 Ümraniye Belediyesi'nin YÖNETİM SİSTEMİ ISO 9000 standartlarına göre TSE tarafından belgelenmiştir.

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



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

13. T2 TİCARET ALANLARI

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

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

14. T3 TİCARET ALANLARI

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

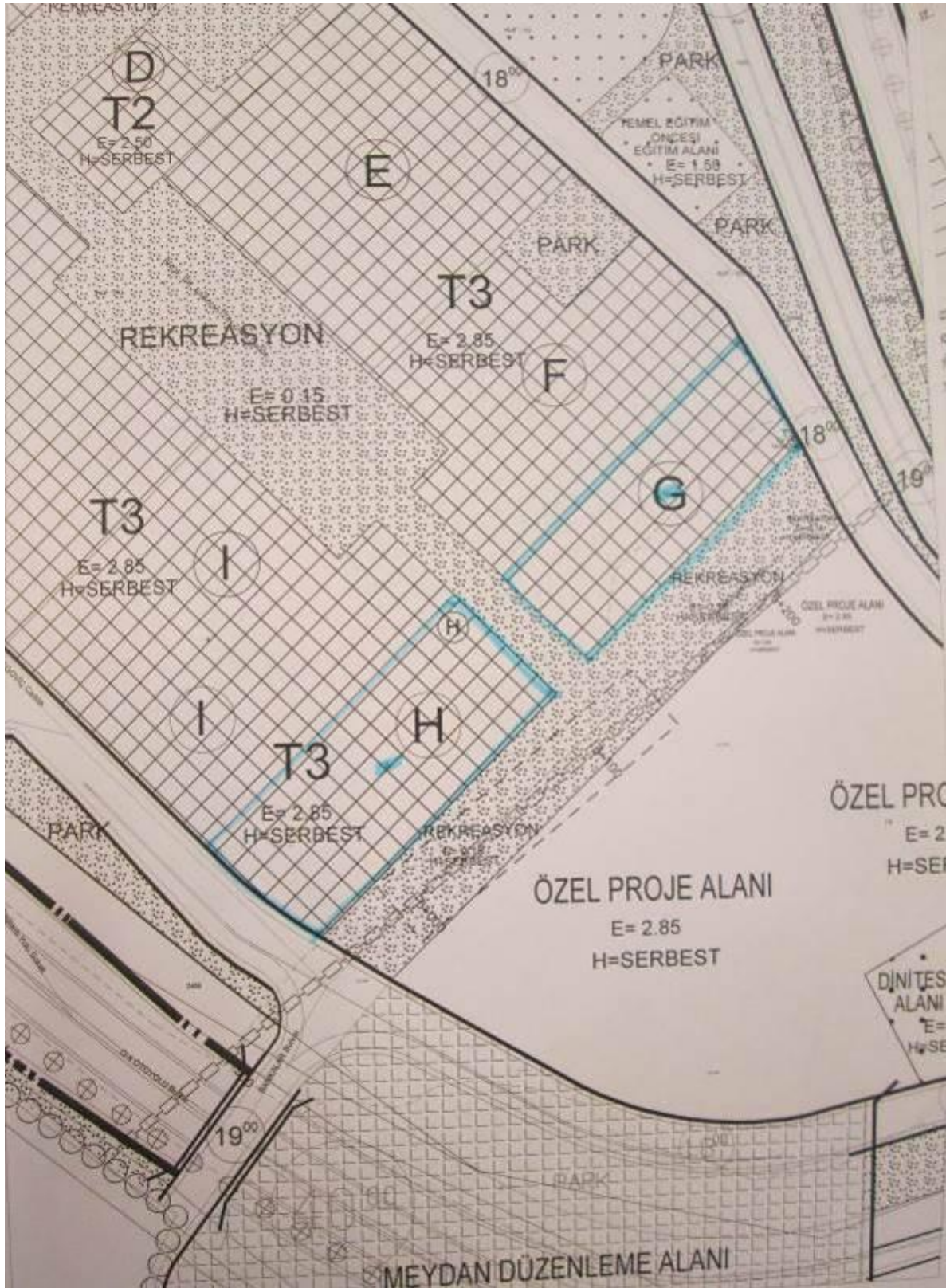
Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93	I+F
3320/3	54.390,55	2,85	155.013,10	J
3323/6	32.004,94	2,85	91.214,08	H+G
3319/1	43.434,38	2,85	123.787,98	K
3321/1	25.059,91	2,85	71.420,74	C
3318/1	40.503,00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

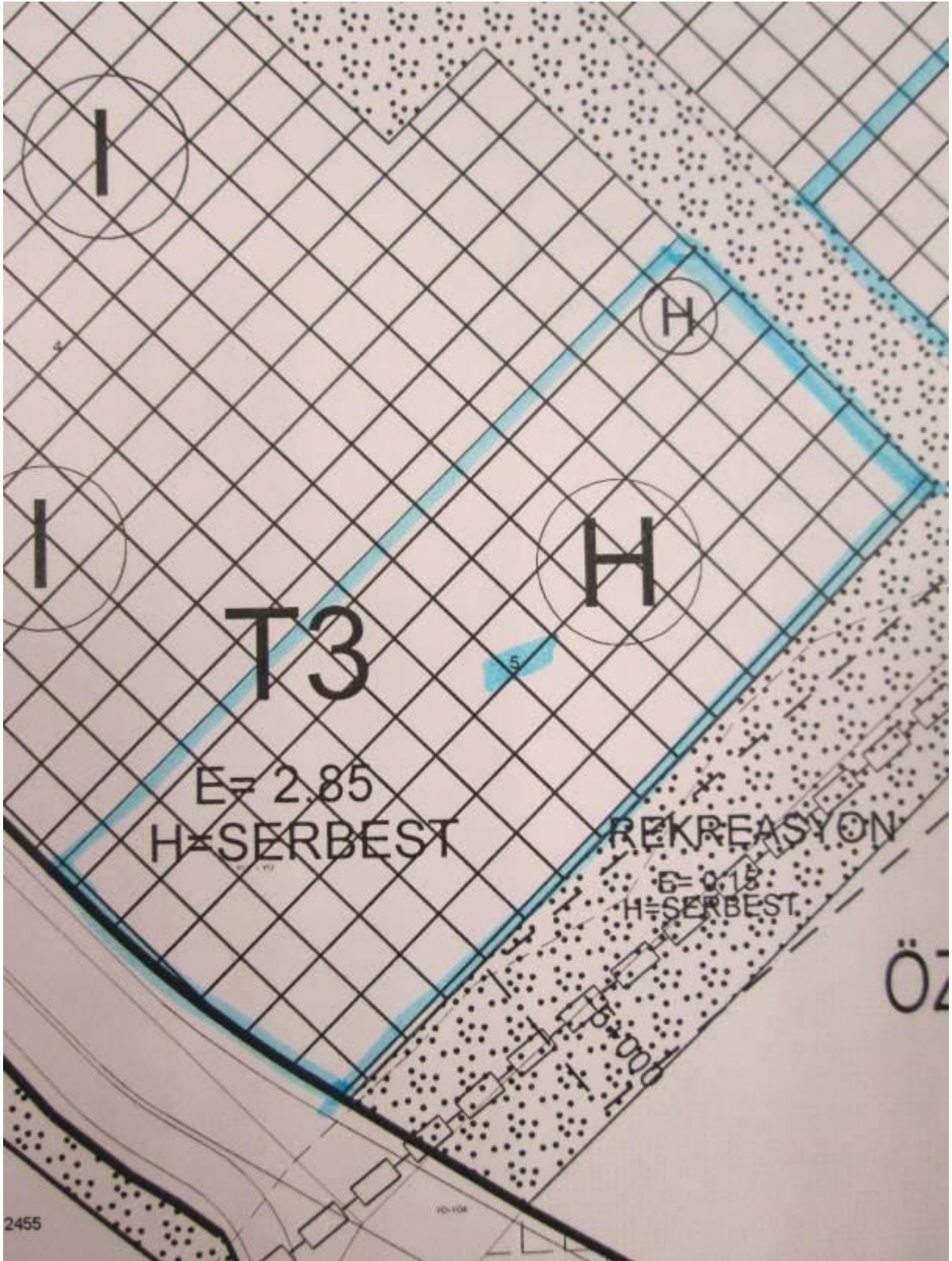
ÖZEL PROJE ALANI

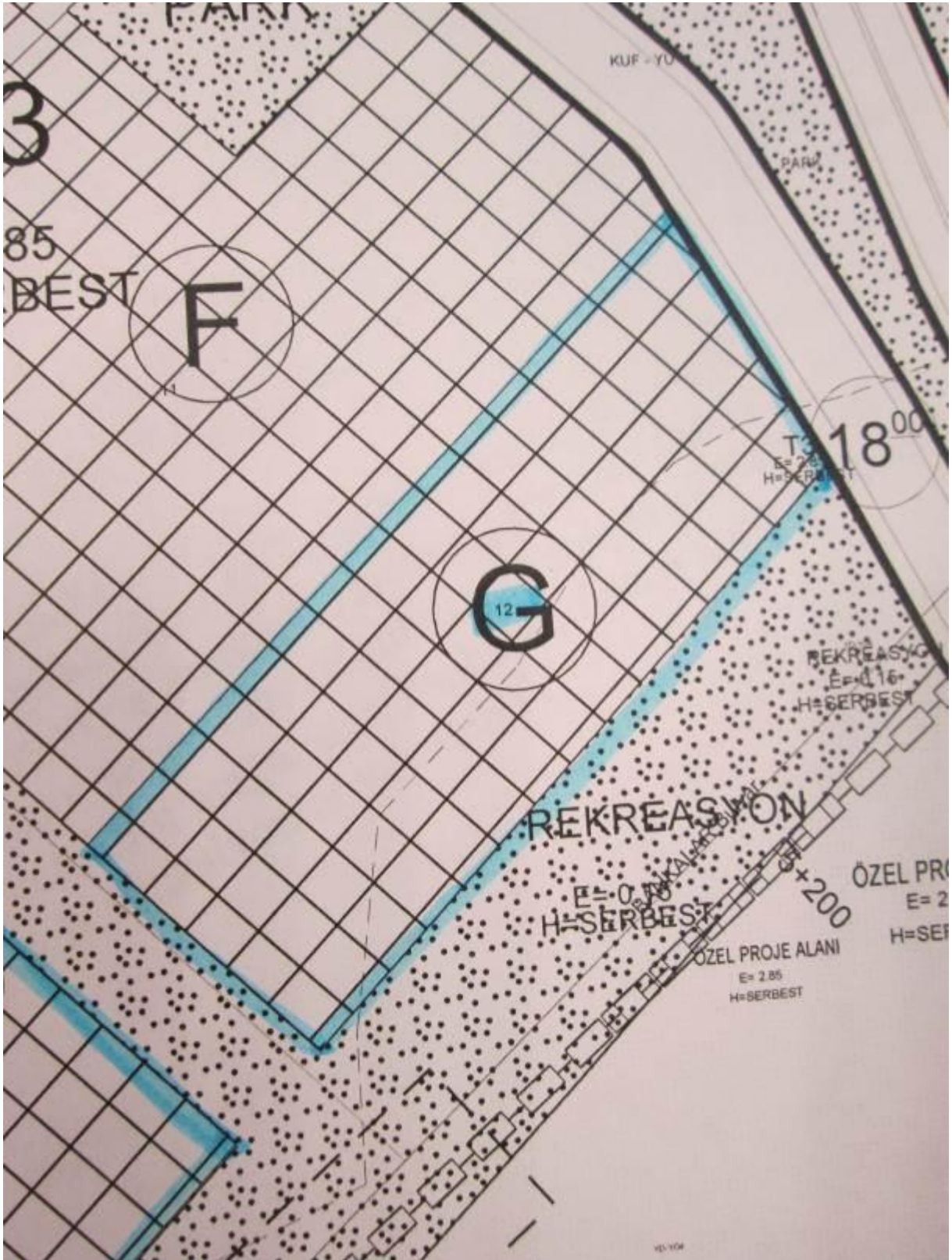
15. Özel proje alanında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda, Konut alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı,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

DONATI ALANLARI:

16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1.50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0.15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup serbesttir.
19. Meydan düzenleme alanında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 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.









NOT: BU MASTER PLANDA BELİRTİLEN PARSEL VE KİTLE ALANLARI, TASARI ÇALIŞMASINDAN İBARET OLUP DEĞİŞİKLİKLER YAPILABİLİR

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ARSA HESAP TABLOSU - DENGELENMİŞ PARSELASYON									
KURUM	BRÜT PARSEL	MASTER PLAN	FARK	TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	BRÜT PARSEL HİSSESİ	REKREASYON HİSSESİ	ÖZEL PROJE ALANI HİSSESİ	TOPLAM MÜLKİYET ALANI	TOPLAM MÜLKİYETİN BRÜT PARSEL ALNINA ORANI
T.A.O.	12,106	6,054	-50.0%	30,265.00	4.20%	2,641.06	2,223.31	10,917.94	90.19%
VARYAP	9,591	4,797	-50.0%	23,977.50	3.33%	2,092.39	1,761.42	8,651.26	90.20%
ENİSLER	13,483	6,741	-50.0%	33,707.50	4.68%	2,941.47	2,476.20	12,158.70	90.18%
HALKBANK	57,462	28,732	-50.0%	163,766.70	19.95%	12,536.00	10,553.10	51,820.77	90.18%
ZİRAAT B.	54,391	27,196	-50.0%	155,014.35	18.88%	11,866.02	9,989.10	49,050.62	90.18%
VAKIFBANK	32,000	16,000	-50.0%	91,200.00	11.11%	6,981.17	5,876.91	28,857.93	90.18%
BDDK	43,434	21,718	-50.0%	123,786.90	15.08%	9,475.63	7,976.81	39,170.31	90.18%
SPK	25,060	12,530	-50.0%	71,421.00	8.70%	5,467.13	4,602.36	22,599.59	90.18%
EKGYO	40,503	15,961	-60.6%	115,433.55	14.06%	8,836.20	7,438.52	32,235.33	79.59%
TOPLAM	288,030	139,728	-51.5%	808,572.50	100.00%	62,837.06	52,897.73	255,462.44	88.69%

AHMET ARSLAN**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırıkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@denge.degerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

Yabancı Dil

İngilizce

BilgisayarMS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- Çeşitli banka ve finans kuruluşları için **gayrimenkul ekspertiz raporu** hazırlanması,
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, rapoların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arslan***İlkay ARIKAN**
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin AYIŞIK***Tevfik Metin AYIŞIK**
BİRLİK BAŞKANI

BÖLÜM 8**RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER****ELİF İLERİYE GİRGİN****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi :** Ankara- 07.09.1984**Ehliyet :** B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta :**

eileriye@dengedegerleme.com

**Eğitim**Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama Lisans Programı

2004 – 2010

Kurs ve SeminerKadir Has Üniversitesi - Gayrimenkul Projelerinin Geliştirilmesi Sürecinde Hukuk, Finansman, Değerleme ve Enerji Etkin Binalar Sertifika Programı
2012**Yabancı Dil**

İngilizce, Almanca

Bilgisayar-Tüm Microsoft Office 2007 Programları, Corel DRAW, Adobe Photoshop,
Autocad ,Netcad , Mapinfo , Google Sketch Up**Deneyim****Özel Projeler Departman Müdürü (Lisans No: 402572)**

03.2014 - ... DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Değerleme Uzmanı

09.2010 – 03.2014 DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

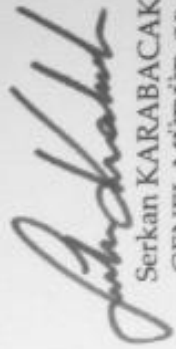
Stajyer06/2005- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yaz Stajı: Eşleştirme,
Topografya, Bilgisayar Prezantasyonu

09/2006- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yaz Stajı: CBS uygulamaları

07/2008- Ekoton Mim. Plan.Müş. Çev.Prj.Ltd.ŞTİ - Ankara

Üye Olunan Dernekler ODTÜ Mezunlar Derneği – TMMOB Şehir Plancıları Odası –

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

 Sermaye Piyasası Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu	Tarih : 03.03.2014	No : 402572
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca		
Elif İLERİYE		
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)	