

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Büro

(Palladium Office – A Blok)

*Barbaros Mahallesi
Ataşehir / İstanbul*



*Rapor Tarihi;
22.02.2017*

*Rapor No;
2017_ÖZ_21*

*Sunulan;
Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.*

*Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*



Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.

Barbaros Mah. Kardelen Sok. Palladium Tower, No:2 Ataşehir / İstanbul

Konu: İstanbul İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mahallesi sınırlarında yer alan 2 adet Büro'nun
Piyasa Değeri Tespiti

Sayın Neslihan ERSOY,

Talebiniz doğrultusunda konu gayrimenkul için hazırlamış olduğumuz, "Piyasa Değeri Tespiti"
çalışmamızı ekte bilgilerinize sunuyoruz.

Gayrimenkulü ve çevre özelliklerini yerinde inceledikten sonra konu gayrimenkulün bölgedeki
konumunu da dikkate alarak çalışmalarımız tamamlanmıştır.

Ekteki rapor; gayrimenkulle ilgili kısıtlamaları, gayrimenkulün fiziki ve hukuki tanımlarını, imar
durumunu ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, çevre gelişmelerini ve
gayrimenkulün pazar koşullarını kapsamaktadır.

Konu gayrimenkul ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin vermiş olduğumuz sonuçlarla
bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Fatih TOSUN

Genel Müdür



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Ana Taşınmaz (Halk Cad.)



Ana Taşınmaz (AVM tarafı)



Kat Tabelası



1.Kat – 2 No'lu Bağımsız Bölüm (Petronas)



2.Kat – 3 No'lu Bağımsız Bölüm (Regus)



Konu Parselin Harita Üzerinde Konumu



Yönetici Özeti

Rapor Tarihi ve Numarası	22.02.2017 / 2017_ÖZ_21
Raporu Talep Eden	Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.
Değerleme Tarihi	16.02.2017
Gayrimenkulün Açık Adresi	Barbaros Mah. Halk Cad. Palladium Office, A Blok, No: 8A/2-3, Ataşehir / İstanbul
Gayrimenkulün Kullanımı	Ofis (1. Kat, 2 bağı. böl. – Petronas), Ofis (2. Kat, 3 bağı. böl. – Regus)
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 221-222 pafta, 2936 ada 4 parsel 34.204,70 m ² yüzölçümlü "Arsası Olan Betonarme Bina ve İşyeri" niteliğindeki ana gayrimenkulde konumlu "Büro" vasıflı 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler
İmar Durumu	11.03.1994 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "İstanbul İli Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi Kozyatağı Mevkii Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Ticaret + Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.

Pazar Değeri
(22.02.2017 tarihli, KDV hariç) **18.290.000 TL**
OnSekizMilyonİkiYüzDoksanBin TL

Pazar Değeri
(22.02.2017 tarihli, KDV dahil¹) **21.582.200 TL**
YirmiBirMilyonİkiYüzSeksenİkiBinikiYüz TL

%18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır. ¹

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporla sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporla belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) Kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2.1 Şirket Bilgileri	8
2.2 Müşteri Bilgileri	8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller	8
3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	9
3.1 Değer Tanımları	9
3.1.1 Pazar Değeri	9
3.1.2 Özel Değer	9
3.1.2.1 Zorunlu Satış Kavramı	9
3.2 Değerleme Yöntemleri	9
3.2.1 Piyasa Yaklaşımı	9
3.2.2 Gelir Yaklaşımı	9
3.2.2.1 Geliştirme Yaklaşımı	9
3.2.3 Maliyet Yaklaşımı	10
4. KULLANILAN VERİLER	11
4.1 Demografik Veriler	11
4.1.1 Türkiye Demografik Veriler	11
4.1.2 İstanbul İli Demografik Veriler	12
4.2 İstanbul İli Ekonomik Veriler	13
4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	14
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	16
5.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
5.2 Takyidat Bilgileri	16
5.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
5.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	16
5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	17
5.3.1 İmar Durumu	17
5.3.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri	18
5.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi ..	19
5.3.4 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	19
5.3.5 Ruhsat ve Projeye Aykırı Durumlar	19
5.3.6 29.06.2011 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Şirketi Bilgileri	19
6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI	20
6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi	20
6.1.1 Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Fotoğrafları	20
6.1.2 Gayrimenkulün Ulaşımı	20
6.1.3 Gayrimenkulün Konumu	21
6.2 Gayrimenkulün Anlatımı ve Fiziki Tanımı	22
6.2.1 Ana Gayrimenkulün Anlatımı ve Fotoğrafları	22
6.2.2 Bağımsız Bölümlerin Anlatımı ve Fotoğrafları	24
7. DEĞERLEME	29



7.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	29
7.2	Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 30	
7.2.1	Kullanılan Değerleme Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	30
7.2.2	Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler	30
7.2.2.1	Emsal Karşılaştırma Analizi (Piyasa Yaklaşımı)	30
7.2.2.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanım ve Kira ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller	30
7.2.2.1.2	Emsaller Hakkında Değerlendirme	31
7.2.2.1.1	Emsal Karşılaştırma Analizine Göre Taşınmazların Piyasa Değeri.....	32
7.2.2.2	Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	32
7.2.2.2.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (Kira Değer Analizi)	32
7.2.2.3	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi.....	32
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
8.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	34
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
8.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
9.	SONUÇ	35
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
9.2	Nihai Değer Takdiri	35
10.	EKLER.....	36



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, müşterimizin 26.01.2017 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 22.02.2017 tarihinde, 2017_ÖZ_21 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 221-222 pafta, 2936 ada 4 parsel 34.204,70 m² yüzölçümlü "Arsası Olan Betonarme Bina ve İşyeri" niteliğindeki ana gayrimenkulde konumlu "Büro" vasıflı A Blok, 1. Kat, 2 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkul ile A Blok, 2. Kat, 3 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkulün 22.02.2017 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Niyazi AYDIN (Lisans no: 400918) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 15.02.2017 ila 22.02.2017 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, "Barbaros Mah. Kardelen Sok. Palladium Tower, No: 2 Ataşehir / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkullere dair son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Kuşbakışı Caddesi Aşuroğlu Sitesi No:29 C Blok Daire: 2 Altunizade – Üsküdar / İstanbul adresinde, 22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 345.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11. maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteri Bilgileri

Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş. 1990 yılında spiral kaynaklı çelik boru üretmek amacıyla İzmit'te kurulmuştur. 1994 yılında şirket merkezini İstanbul'a taşımış ve yurtdışı satışlara başlamıştır. 1997 yılında toplam kapasitesi yaklaşık 450.000 ton/yıl olan ve 2 üretim hattından oluşan Düzce fabrikası kurulmuştur. Üretimleri arasında petrol ve doğalgaz boruları, su boruları ve kazık boruları yer almaktadır.

Spiral Kaynaklı (HSAW) çelik boru üretiminde uzmanlaşmış olan Erciyas'ın Düzce'de bulunan fabrikası bugün 5 üretim hattı ve yıllık 450.000 ton kapasitesi ile dünyanın önde gelen bir çok projesi için üretim yapmıştır. Cezayir'de Tamanrasset - In Salah İçmesuyu Hattı, Greo doğalgaz hattı, GK-1 doğalgaz Hattı, Portekiz'de REN doğalgaz hattı, Almanya'da Vattenfall doğalgaz projesi ve Türkiye'de Botaş'ın çeşitli projeleri ile Büyük İstanbul İçme Suyu Projesinin Melen ve Yeşilçay fazları bunlardan sadece bir kaçıdır.

Hergün teknolojisini ve kapasitesini yenilediği fabrikasında Erciyas bugün; Ø273 milimetreden Ø4064 milimetreye kadar çapta ve 4 milimetreden 35 milimetreye kadar et kalınlığında olmak üzere, S235 kaliteden API 5L X100 kaliteye kadar petrol, doğalgaz, su ve kazık boruları üretmektedir. 2011 ilk çeyreğinde devreye soktuğu 5. üretim hattı ile kapasitesini 450.000 tona çıkarmış olan Erciyas EMEA ve NAFTA bölgesinde tek çatı altında toplanmış en büyük Spiral Kaynaklı Çelik Boru üreticisidir.

Erciyas'ın ürettiği ve ihraç ettiği spiral kaynaklı çelik borular (HSAW) tüm tiplerde ve çapları 273.1mm'den 4064 mm'ye kadar değişen, et kalınlıkları 4mm'den 35mm'e kadar olabilen üretim aralığına sahiptir.

Son teknoloji makine ve ekipmanlarla tasarım, inşa ve operasyon yapan Erciyas Holding'in Arge ve Kalite departmanları üretkenlik ve verimlilik odaklı çalışırken, aynı zamanda yeni üretim standartları koymaya, bu standartları geliştirmeye özen göstermektedir. Son üç yıl içerisinde tamamlanan 880 Ar-Ge projesi şirketin son teknolojiye olan bağlılığının kanıtı niteliğindedir. Rekabetçi fiyatlandırma politikaları, en sıkı kalite ölçüm uygulamaları ve bunların yansısı sahip olduğu coğrafi avantajıyla, Erciyas, sadece Türkiye standartlarında 1 numaralı çelik boru ihracatçısı olmakla kalmamış, tüm Türkiye ihracatçıları sıralamasında en büyük 25. ihracatçı şirket olarak yükselişini sürdürmüştür. (Kaynak: www.erciyas.com.tr)

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Konu taşınmazların mahallinde tarafımızca şahsen incelemeleri yapılmış olup, mevcut durum fotoğrafları çekilmiştir. Taşınmazların konumları <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> adresinden teyit edilmiştir.

Bu raporda şifahi olarak edinilen ve raporda sunulan bilgilerin edinilme tarihleri rapor içeriğinde sunulmuştur. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişimlerin bu raporda belirtilen bilgi ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.

Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotetik modeller Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "piyasa değerinin" belirlenmesini istemiştir.

Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.



3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

3.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

3.1.1 Pazar Değeri

Pazar değeri, değerlendirme tarihinde istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, uygun pazarlama sonrasında ve tarafların her birinin bilgili, sağ görümlü ve zorlama olmaksızın hareket ettikleri, piyasa koşullarına uygun bir işlemde bir mülkün el değiştirmesi için tahmin edilen değerdir.

3.1.2 Özel Değer

Özel değer bir varlığın yalnızca bir özel alıcı için değer taşıyan belli özelliklerini yansıtan tutardır. Bir özel alıcı belli bir varlığın mülkiyetinin kendisine, piyasadaki diğer alıcılar için mevcut olmayan, avantajlar sağlaması nedeni ile özel değer arz ettiği belli bir alıcıdır. Özel değer, bir varlık belli bir alıcı için, piyasadaki diğer alıcılara göre, daha çekici kılan özelliklere sahip ise ortaya çıkabilir. Bu özelliklere bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal nitelikleri dahil olabilir.

3.1.2.1 Zorunlu Satış Kavramı

"Zorunlu satış" terimi çoğunlukla satıcının satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak, uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat satıcının üzerindeki baskının doğasına ve uygun pazarlamanın yapılamamasının nedenlerine bağlı olacaktır. Aynı zamanda, mevcut olan sürede satmayı başaramamış olan satıcı için sonuçları da yansıtabilir. Satıcı için kısıtlamaların doğası ve nedeni bilindiği sürece, zorunlu bir satıştan elde edilebilecek fiyat gerçekçi olarak tahmin edilemez. Bir zorunlu satışta bir satıcının kabul edeceği fiyat, piyasa fiyatı tanımındaki farazi bir istekli satıcınınkinden ziyade, onun özel koşullarını yansıtabilir.

3.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

3.2.1 Piyasa Yaklaşımı

Piyasa yaklaşımı fiyat bilgisi mevcut olan farksız veya benzer varlıklar ile konu varlığı karşılaştırarak, bir değer indikasyonu sağlar.

Bu yaklaşımda ilk adım piyasada son zamanda meydana gelmiş olan farksız veya benzer varlıkların işlemlerinin fiyatının dikkate alınmasıdır. Son zamanlarda az sayıda işlem meydana gelmiş ise, söz konusu bilginin ilgisinin açıkça belirlenmiş ve kritik olarak analiz edilmiş olması koşulu ile listelenmiş veya satışa sunulmuş olan farksız veya benzer varlıkların fiyatlarını dikkate alınması uygun olabilir. Diğer işlemlerden elde edilen fiyat bilgisini, gerçek işlemin koşulları ve değer temeli ve üstlenilen değerlendirme benimsenecek olan varsayımlar arasındaki her türlü farklılıkları yansıtabilecek şekilde ayarlamak gerekebilir. Aynı zamanda, diğer işlemlerdeki varlıklar ile değerlendirilen varlığın yasal, ekonomik veya fiziksel özellikleri arasında da farklar olabilir.

3.2.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı gelecek nakit akışlarını tek bir güncel anapara değerine dönüştürerek bir değer indikasyonu sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın kullanım ömrü içerisinde üreteceği geliri dikkate alır ve bir sermayelendirme süreci üzerinden değeri belirtir. Sermayelendirme uygun bir indirgeme oranı kullanılarak gelirin bir anapara tutarına dönüştürülmesini içerir. Gelir akışı bir sözleşme veya sözleşmelerden elde edilebileceği gibi, sözleşmesiz de olabilir (örn. bir varlığın kullanımı veya elde tutulması ile üretilecek beklenen kar.).

3.2.2.1 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal 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 alışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı bir alıcının bir varlık için, eşit kullanıma sahip bir başka varlığı satın alma veya inşaat yolu ile elde etmesinin maliyetinden daha fazlasını ödemeyeceği ekonomik prensibini kullanarak, değerin bir göstergesini sağlar. Bu yaklaşım, aşırı süre, külfet, risk veya diğer faktörler bulunmadığı müddetçe, piyasadaki bir alıcının değerlenen varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı almak veya inşa etmenin maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanır.



4. KULLANILAN VERİLER

4.1 Demografik Veriler

4.1.1 Türkiye Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre; 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu **79.814.871** kişidir. Bu sayının yüzde 50,2'si (40.043.650) erkeklerden, yüzde 49,8'si (39.771.221) kadınlardan oluşmaktadır. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Türkiye nüfusu, 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması, hem de ölümlerin artması sebebiyle düşmüştür. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıkmıştır. 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli olarak bir düşme yaşandığı görülmektedir. (Kaynak: <https://tr.wikipedia.org>)



Yaş dağılımı	
0-14 yaş	▼ % 24.0 (2015)
15-64 yaş	▲ % 67.8 (2015)
65 ve üstü	▲ % 8.2 (2015)
Cinsiyet oranı	
Doğumda	1.05 erkek/kadın (2006 tah.)
15 altı	1.04 erkek/kadın
15-64 yaş	1.03 erkek/kadın
65 ve üstü	0.84 erkek/kadın



4.1.2 İstanbul İli Demografik Veriler

Türkiye'nin nüfus sırlamasında **1. sırada** yer alan İstanbul'nin nüfusu, 2016 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam **14.804.116** kişidir. Bu nüfusun 7.424.390'nı erkek ve 7.379.726'sı kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise; %50,15 erkek, %49,85 kadındır. İstanbul yüzölçümü **5.313 km²** olup, nüfus yoğunluğu **2.786 kişi/km²**'dir. İstanbul 2017 nüfusu, tahmini verilere göre 14.985.055 kişi olacağı tahmin edilmektedir.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Türkiye Nüfusu	İstanbul Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı (Nüfus Artış Hızı) (%)	İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
2007	70.586.256	12.573.836		17,81
2008	71.517.100	12.697.164	0,98	17,75
2009	72.561.312	12.915.158	1,72	17,80
2010	73.722.988	13.255.685	2,64	17,98
2011	74.724.269	13.624.240	2,78	18,23
2012	75.627.384	13.854.740	1,69	18,32
2013	76.667.864	14.160.467	2,21	18,47
2014	77.695.904	14.377.018	1,53	18,50
2015	78.741.053	14 657 434	1,95	18,61
2016	79.814.871	14 804 116	1,00	18,55

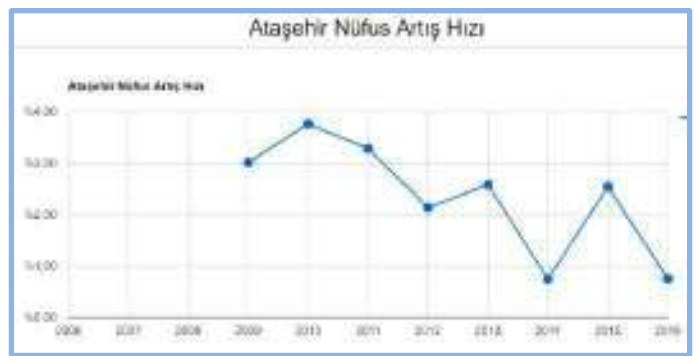
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yıllara Göre Ataşehir Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve İstanbul Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	İstanbul Nüfusu	Ataşehir Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı (Nüfus Artış Hızı) (%)	Ataşehir Nüfusunun İstanbul Nüfusu İçindeki Payı (%)
2008*	12.697.164	351.046		2,76
2009	12.915.158	361.615	3,01	2,80
2010	13.255.685	375.208	3,76	2,83
2011	13.624.240	387.502	3,28	2,84
2012	13.854.740	395.758	2,13	2,86
2013	14.160.467	405.974	2,58	2,87
2014	14.377.018	408.986	0,74	2,84
2015	14 657 434	419.368	2,54	2,86
2016	14 804 116	422.513	0,75	2,85

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

* Ataşehir 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



4.2 İstanbul ili 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, ipek, 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. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryolu ve karayoluya Asya ve Avrupa kıtalarının birbirine bağlanması ve büyük limanları olması bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, 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 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. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin genişlemeleri sebebiyle günümüzde buralarda yerleşim yerlerinin arasında kalmaya başlamıştır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul 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 topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. Ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış olup, bunu sırasıyla ayçiçeği, sebze olarak taze fasulye ve meyve olarak fındık izlemektedir. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal yer almaktadır.

İstanbul'da hayvancılık sınırlı miktarda 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 şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul 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 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 bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarında 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 sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Son yıllarda kentin birçok noktasında ulaşan doğalgaz ağları, ormanlardan elde edilen yakacak ihtiyacı gereksinimi azaltmıştır.



Turizm

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 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.

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.

(Kaynak: <https://tr.wikipedia.org>)

4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisi:

Küresel ekonomi 2016 yılının ilk yarısında, 2015 yılındaki etkilerin devamını yaşadı. Petrol ve emtia fiyatlarının düşük seyri sebebiyle, ekonomileri petrol ve emtiaya dayalı ülkelerde küçülme süreci devam etti. Ancak, yılın ikinci yarısında bu etki ortadan kalktı. Petrol ve emtia fiyatlarındaki baz etkisinin ortadan kalkmasının da etkisiyle AB ülkelerinde ve ABD'de enflasyon son dönemde artışa geçmiş durumda. FED'in %2 olan enflasyon hedefine yaklaşılmasıyla birlikte, Kasım'daki seçimlerin ardından Aralık ayından faiz artırımına devam etme ihtimali yükseliyor. Euro Bölgesi'nde ise son dönemde Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) halihazırda aylık 80 milyar euro düzeyinde olan varlık alım programının azaltılarak sonlandırılacağı (tapering) gündeme gelmeye başladı. Petrol ve emtia fiyatlarının Euro Bölgesi'nde enflasyonu aşağı yönlü baskılayan etkisinin azalması ile birlikte Nisan ayından bu yana enflasyonda artış görülüyor. AMB'nin %2'lik enflasyon hedefine yaklaşması ile birlikte bu politikayı uygulamaya geçireceği konuşuluyor. AMB'nin taperinge geçmesi, önümüzdeki dönemde Euronun değerlendirme sürecine girmesine yol açacak. Çin ekonomisi ise büyümesinde ivme kaybetmeye devam ediyor. Geçtiğimiz yıl Çin %6,9 ile son 25 yılın en düşük büyüme oranını yaşamıştı. Bu sene ise Çin'in %6,6 oranında büyümesi bekleniyor. Çin ekonomisinde yaşanan yavaşlama ve emtia fiyatlarının düşük seviyelerde seyretmesi sebebiyle küresel ticaret zayıflamaya devam ediyor. Son olarak Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) 2016 için dünya ticareti büyüme beklentisini %2,8'den %1,7'ye düşürdü. Bu oran, küresel kriz hariç, son 15 yılın en düşük büyüme oranı olacak. Ancak, 2017 yılında petrol ve emtia fiyatlarındaki toparlanma ile birlikte küresel ticaretin tekrar canlanması bekleniyor.

Türkiye Ekonomisi :

Küresel krizden sonra hızlı bir büyüme yoluna giren Türkiye, 2012 yılında büyümede hız kesmişti. 2013 yılında toparlansa da 2014 yılında tekrar düşük oranlarda büyümüş, 2015 yılında ise artan bir büyüme eğilimi yakalamıştı. 2016 yılının ilk çeyreğine iyi bir performansla başlayan Türkiye ekonomisi, 2. çeyrekte %3,1 ile bütün risklere rağmen iyi bir oran yakaladı. 2016'nın ilk yarısında Türkiye büyümede iyi bir grafik çizse de yılın geri kalanında aynı performansı göstermesi zor görünüyor. Turizmdeki kayıpların etkisi üçüncü çeyrekte itibaren çok daha yoğun hissedilmeye başlandı. Dördüncü çeyrekte ise iç tüketimdeki toparlanmayla birlikte %3 civarında büyüme bekleniyor. Cari açık ise dış ticaret dengesindeki olumlu seyre rağmen, turizmde yaşanan kayıplar sebebiyle son dönemde tekrar artışa geçti. 2015 sonu itibarıyla %4,5 olan cari açık / GSYİH oranı, 2016'nın ikinci çeyreğinde %4,2'ye gerilemişti. Yılsonunda ise bu oranın %4,9'a yükseleceğini öngörüyoruz. Büyümede ivmeyi artırmak adına son dönemde TCMB faiz koridorunun üst bandında 7 kez indirim gitti. Ağırlıklı fonlama maliyeti ise TCMB'nin indirimlere başladığı tarihte %8,9 seviyelerinde iken, şimdi %7,75 seviyelerine gerilemiş durumda. Ancak, mevduat faizlerinin ve Türkiye'nin risk priminin yüksek seyretmesi sebebiyle bankaların yurtdışı borçlanma maliyetlerinin yüksek olması, kredi faizlerinin düşmesini engelliyor. Diğer taraftan, dolardaki değerlenmeye paralel olarak Türkiye'nin dış borç yapısında da bozulmalar meydana geldi. Son dönemde kısa vadeli dış borcun miktarı düşüş göstermiş olsa da, toplam dış borcun GSYİH'ye oranı 2016'nın ikinci çeyreğinde %59,5 ile 2002 yılından bu yana en yüksek düzeye ulaştı. S&P ve Moody's tarafından Türkiye'nin notunun kırılmasında bu göstergedeki zayıflığa işaret ediliyor. Enflasyonda ise son dönemde gıda fiyatlarındaki düşüş sebebiyle düşüş görüldü. Yıl içinde yaşanan gelişmeler sebebiyle yenilenen OVP'ye göre, yılsonunda büyüme beklentisi %4,5'ten %3,2'ye çekildi. 2017 yılında ise büyüme beklentisi %5'ten %4,4'e indirildi. Türkiye ekonomisinin küresel ekonomide olduğu gibi 2017 yılında daha iyi bir performans göstermesi bekleniyor.



Gayrimenkul Sektörü:

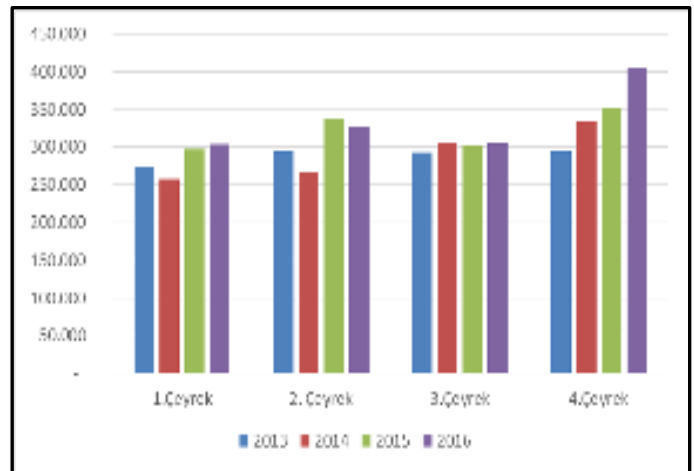
Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir. 2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir. 2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir. 2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdürdüğü, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür. 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde hayatımıza giren Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating'in, Türkiye'nin kredi notunu yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 yılının ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. 2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir. Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011-2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır. 2015 yılında yaşanan ve 2016 yılında devam etmesi beklenen emlak piyasasındaki kısmi durgunluk bölgeye de etki etmektedir.

Bankalarca Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları (Konut Kredisi)



Kaynak: T.C. Merkez Bankası

2013-2016 Yılları Konut Satış Adetleri



Kaynak: TÜİK



5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Ataşehir	Küçükbakkalköy	-	221-222	2936	4	34.204,70 m ²	Arsası Olan Betonarme Bina ve İşyeri

Bağımsız Bölümler Tapu Kaydı Listesi

Blok	Kat	Bağ.Böl.	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
A	1	2	695 /100000	Büro	Erciyas Çelik Boru Sanayi Anonim Şirketi Metalsac Ticaret ve Sanayi A.Ş.	1/2 1/2	521	51548
A	2	3	1125 /100000	Büro	Erciyas Çelik Boru Sanayi Anonim Şirketi	Tam	521	51549

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Kat Mülkiyeti Tesisi – 04.08.2015 – 15712 (Tüm bağımsız bölümler için geçerlidir.)

5.2 Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Taşınmazlara ait takyidat bilgileri müşteri tarafından sağlanan 10.02.2017 tarih, 14.13 saatinde müşteriden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kayıtları"ndan edinilmiştir. Belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yevmiye	Bağ. Böl.
Beyanlar Hanesi			
- Diğer (Konusu: otopark şerhi) Tarih: 22/05/2009 Sayı: 08/1151418 Malik: Kadıköy Belediyesi – (İstanbul)	13.07.2009	19212	2, 3
- AT bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.	04.08.2015	15712	2, 3
- Yönetim Planı: 31/07/2015	04.08.2015	15712	2, 3
İrtifaklar Hanesi			
- Krokisinde A ile gösterilen kısımda 99 yıllığı 1 YKR bedelle Ayedaş lehine irtifak hakkı	09.06.2008	12418	2, 3
İpotekler Hanesi			
- Metalsac Ticaret ve Sanayi A.Ş. (1/2) hissesi adına; (SN: 4937599) Demir-Halk Bank (Nederland) N.V. lehine müşterek (A Blok 4 no'lu bağımsız bölüm ile) 2.400.000,00 EUR bedelle yıllık % 5.75 değişken faizli, F.B.K. süreli 1. dereceden ipotek hakkı	30.09.2009	22725	2

5.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden A Blok 2 no'lu bağımsız bölümün ½ hissesine sahip Metalsac Tic. Ve San. A.Ş. 'nin hissesi adına ipotek kaydı bulunmaktadır. Bu ipotek kaydı taşınmazın devredilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemekle birlikte, mevcut ipotek kaydı ipotek lehtarları bankanın ipotek kaldırılincaya kadar her türlü tasarruf durumunda söz sahibi olmasına imkan vermektedir. Bu ipotek, alıcının ipotekleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

5.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri bulunmamaktadır.



5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

5.3.1 İmar Durumu

Değerleme konusu parsel; 11.03.1994 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "İstanbul İli Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi Kozyatağı Mevkii Uygulama İmar Planı" kapsamında, "**Ticaret + Konut Alanı**" lejantında kalmaktadır.

Not: 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı 21.12.2015 tarihinde İBB tarafından onaylanmış olup, 22.04.2016-23.05.2016 tarihleri arasında İBB de askıdadır. 23. Maddeye tabidir.



TKGM Görüntüsü



İmar Durumu Görüntüsü

İmar Planı Notları

- Ticaret+konut alanlarında konut binaları büro binaları ve ticaret ile ilgili tüm kullanımlar ve sosyal aktiviteyi içeren tesisler mimari projeler ile düzenlenir.
- Taks 0.50'yi aşmamak üzere ticaret ünitelerinin ve büro binalarının cephe ve derinlik ölçüleri serbesttir.
- Planda verilen KAKS hesabı ile bulunan toplam inşaat alanı aşılmamak üzere H= Serbest uygulanır.
- Ticaret+konut bölgesindeki büro binalarının zemin katları 5.50 m yükseklikte yapılır ancak 5.50 m yükseklik içinde yapılacak galeri katlar emsal hesabına dahil edilir.
- Ticaret ünitelerinin zeminleri dışındaki normal katların kat yüksekliği h:3.50 m'dir.
- Zeminden yukarı doğru daralan binalarda açık teraslar KAKS hesabına dahil edilmez.
- Yönetmeliğin cephe ve derinlik koşullarına bakılmaksızın 2.000 m²'den küçük olmamak koşuluyla ifraz yapılabilir.
- Donatı alanları (yol, yeşil alan, spor tesisleri alanı, okul, otopark gibi kamuya ayrılan alanlar) belediyeye veya kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.
- Ticaret+konut alanlarında büro binalarında 1.5 m'yi geçmeyen tesisat katı yapılabilir.
- TAKS imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.
- Plan onama sınırları içindeki kadastral parsellerin toplam yüzölçümünün;
 - 1/5'i konut alanının kadastral parseli olarak alınacak ve KAKS'a dayalı inşaat alanı bunun %65'i üzerinden hesaplanacaktır.
 - 4/5'i ticaret+konut alanının kadastral parseli olarak alınacak ve KAKS'a dayalı inşaat alanı bunun %65'i üzerinden hesaplanacaktır.
- İmar adalarına verilen KAKS değeri ifraz sonucu oluşan parsellere farklı oranlarda dağıtılabilir. Ancak adanın toplam inşaat alanı hiçbir şekilde aşılamaz ve ifraz edilen her parseli isabet eden inşaat alanı miktarı tapunun beyanlar hanesine şerh verilir.
- Binalarda kot köşe ortalamasından verilir.
- %33'ü geçmemek koşulu ile çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst katla ilişkili olarak kullanılabilir.



- Otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak ada içi asgari otopark alanları ruhsat aşamasında vaziyet planında gösterilecektir.
- Yapılarda deprem yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Proje tasdik aşamasında zemin sondajları yapılarak gerekli mühendislik teknikleri uygulanacaktır.
- Üzerinden enerji nakil hattı geçen alanlarda TEK teknik şartnamesi'ne uyulacaktır.
- Planda bölgesel araç yolları dışındaki yaya (gereğinde araç)yolu ile kamuya terk edilen diğer alanlarda uygulama sırasında yol, yol kenarı, yeşil bantları, küçük otoparklar, parklar, oyun alanları v.s. için kullanıma uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- İmar kanunu'nun 23.maddesi'ne tabidir teminat yatırılmadan yapı inşaat izni, altyapı tesisi yapılmadan iskan izni verilemez.
- Bu planda açıklanmamış konularda 1/200000 İstanbul genel plan notları geçerlidir. Bu notlarda da yeterli açıklama bulunmaması halinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.

5.3.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri

16.02.2017 tarihinde Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ve Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Belediye Arşivi:

- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 30.12.2005 tarih 2005-17-08 no'lu 16.561 m² 184 adet dükkan, 42.081 m² 94 adet konut ve 142.520 m² ortak alan olmak üzere toplamda 278 adet bağımsız bölüm ve 201.162 m² alan için, yeni yapı düzenlenmiş, "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 24.09.2007 tarih 000487-07 no'lu 18.736 m² 227 adet dükkan, 41.478 m² 94 adet konut ve 140.345 m² ortak alan olmak üzere toplamda 321 adet bağımsız bölüm ve 200.559 m² alan için tadilat amaçlı düzenlenmiş, "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 14.08.2008 tarih 000326-08 no'lu 37.819 m² 229 adet dükkan, 14.808 m² 94 adet konut, 151.636 m² ortak alan olmak üzere toplamda 323 adet bağımsız bölüm ve 204.263 m² alan için tadilat amaçlı düzenlenmiş, "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 25.05.2009 tarih 000203-09 no'lu 38.344 m² 238 adet dükkan, 14.808 m² 94 adet konut, 151.111 m² ortak alan ve 2.807 m² sinemalar olmak üzere toplamda 332 adet bağımsız bölüm ve 204.263 m² alan için, yeni yapı için düzenlenmiş "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 20.07.2015 tarih 7-25 no'lu 14.808 m² 94 adet mesken, 3.115 m² 6 adet ofis+, işyeri, 25.806 m² ortak alan olmak üzere toplamda 100 adet bağımsız bölüm ve 43.729 m² alan için tadilat amaçlı düzenlenmiş, "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 28.07.2015 tarih 7-32 no'lu 14.808 m² 94 adet mesken, 3.115 m² 6 adet ofis+, işyeri, 25.806 m² ortak alan olmak üzere toplamda 100 adet bağımsız bölüm ve 43.729 m² alan için taşınmazın isim değişikliği için düzenlenmiş, "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 20.02.2009 tarih 2009-1076680 no'lu 35.012 m² 229 adet dükkan, 14.808 m² 94 adet konut, 151.636 m² ortak alan ve 2.807 m² sinemalar olmak üzere toplamda 323 adet bağımsız bölüm ve 204.263 m² alan için tadilat amaçlı düzenlenmiş "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 15.10.2009 tarih 09-011 no'lu 35.537 m² 238 adet dükkan, 14.808 m² 94 adet konut, 151.111 m² ortak alan ve 2.807 m² sinemalar olmak üzere toplamda 332 adet bağımsız bölüm ve 204.263 m² alan için yeni yapı için düzenlenmiş, "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 19.08.2015 tarih 15-359 no'lu 14.808 m² 94 adet mesken, 3.115 m² 6 adet ofis+, işyeri, 25.806 m² ortak alan olmak üzere toplamda 100 adet bağımsız bölüm ve 43.729 m² alan için taşınmaz A bloğunun isim değişikliği için düzenlenmiş, "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye arşiv dosyasında konusu taşınmaz parselinde yer alan AVM bloğunun 2. Bodrum + 1. Bodrum + Zemin + 1. normal katında yer alan **dükkanlar ile ilgili** ortak



alanlarından ilaveler yapılarak büyüme yapıldığı ile ilgili, muhtelif sayıda "Yapı Tatil Tutanağı" ve "Encümen Kararları" bulunmaktadır.

Tapu Arşivi:

- Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili tapu müdürlüğünde taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 15.07.2015 onay tarihli 2015/3296 no'lu toplamda 204.263,73 m² alanlı yapı için hazırlanmış düzenlenmiş kat irtifakına esas "Tadilat Mimari Proje" bulunmaktadır.

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

- Konu hakkında yazılı bilgi talep edilen Ataşehir Belediye Başkanlığı'nın 21.02.2017 tarihli cevabı rapor EK'inde verilmiş olup, şu bilgileri içermektedir:
 - Ataşehir İlçesi, Barabaros Mahallesi, 221 pafta, 2936 asa, 4 parsel, 11.03.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli İstanbul İli Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy Mah. Kozyatağı Mah. Kozyatağı Mevkii İmar Planı ve 02.01.2001 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kadıköy ilçesi, Küçükbakkalköy Mah. 221, 221 pafta 2939 Ada, 2-3 nolu Parsellere ait Plan Tadilatında; TAKS Maka: 0.50, KAKS: 1.8 + NOT, H:Serbest irtifalı, Ayrık nizam, Ticaret + Konut alanında kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.12.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı onaylanmış olup, 21.12.2015 t.t.'li 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında ise konu parsel Mevcut Plandaki Durumu Koruncak Alanda kalmaktadır.
 - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılıp onanamadan uygulama yapılamamaktadır.

5.3.4 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje ve Yapı Ruhsatı mevcut olup gerekli izin ve belgeler alınmıştır.

5.3.5 Ruhsat ve Projeye Aykırı Durumlar

Onaylı mimari projesine göre her iki bağımsız bölüm de açık ofis olarak projelendirilmiştir. Ancak mevcut kullanımında sekreteryaya, toplantı salonları, yönetici odaları, mutfak, koridorlar, bekleme salonu, WC ve ofis alanları gibi hacimler oluşturulmuştur.

5.3.6 29.06.2011 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Şirketi Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı projenin yapı denetimi "Burhaniye Mah. Eski Kısıklı Cad. No:39, İç Kapı No: 2, Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Delta ART Yapı Denetim Ltd. Şti." tarafından yapılmıştır. (İlgili belge 19.08.2015 tarih 15-359 no'lu A Blok, isim değişikliği için düzenlenmiş, Yapı Kullanım İzin Belgesi arka sayfasından edinilmiştir.)



6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI

6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi

6.1.1 Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Fotoğrafları

Barbaros Mahallesi, İstanbul ili Ataşehir ilçesine bağlı bir mahalledir. Mahalle sınırları kuzeyinde Ümraniye ilçesi, batısında Atatürk, Küçükbakkalköy ve İçerenköy mahalleleri, güneyinde Kadıköy ilçesi, doğusunda ise Yeni Sahra, Örnek ve Mustafa Kemal mahalleleri ile çevrilidir. Mahalle konum olarak D-100, Kozyatağı O2 Bağlantısı ve O1-O2 Çamlıca Bağlantısı gibi trafiğin çok yoğun olduğu ana ulaşım güzergahları arasında kalan bölgede yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, genel olarak ticari amaçlı kullanımda olan iş merkezleri ve ofisler bulunmakla birlikte, konut nitelikli üst gelir grubuna hitap eden siteler yer almaktadır. Yakın çevrede Palladium Tower, Incity, Ağaoğlu My World Ataşehir, Deluxia Palace, Varyap Meridian, Kent Plus Ataşehir, Ataşehir Belediyesi ve İstanbul Finans Merkezi gibi yapılaşmalar göze çapmaktadır.

Yakın Çevre Fotoğrafları



Halk Caddesi



Halk Caddesi



Incity, Palladium AVM Giriş



Kardelen Sokak, Palladium Tower

6.1.2 Gayrimenkulün Ulaşımı

Konu taşınmazlara ulaşım için; D-100 karayolu üzerinden Maltepe-Kadıköy yönünde Kozyatağı Kavşağı geçilir. Kavşak geçildikten sonra yan yola sapılarak, sağa Yavuz Selim caddesine dönlür. Cadde üzerinden U dönüşü yapılarak Kazım Karabekir caddesine, ardından sağa dönülerek sırasıyla Söğüt Yolu caddesine geçiş sağlanır. Daha sonra cadde üzerinden düz gidilerek Halk caddesi kesişiminde yer alan kavşaktan dönlür ve konu taşınmazların bulunduğu Kardelen sokağına erişim sağlanır.

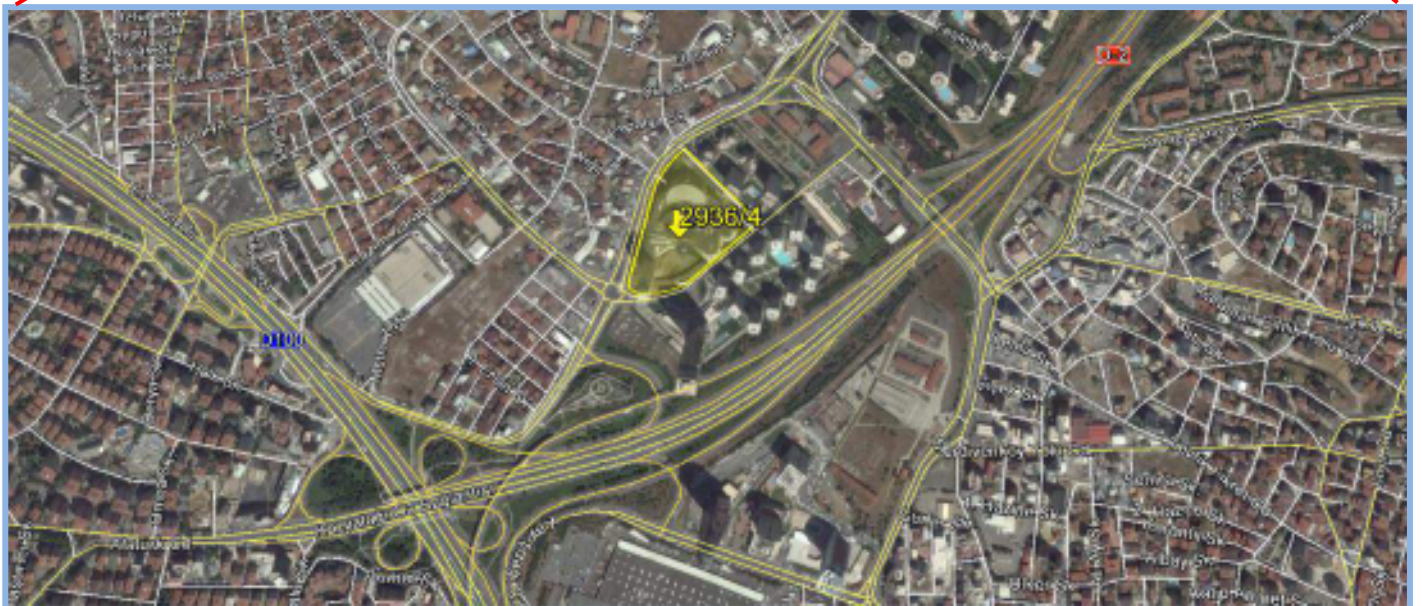
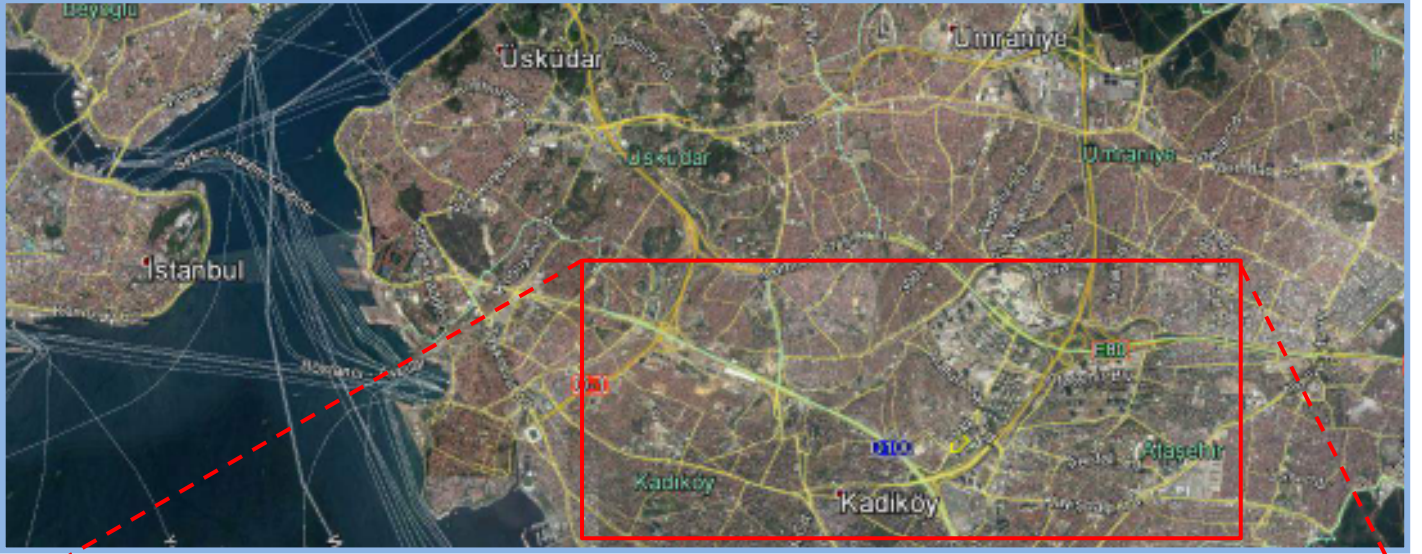
Konu Gayrimenkul' den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
D-100 (Kozyatağı Kavşağı)	~ 750 m.
İstanbul Finans Merkezi	~ 2.5 km.
Avrasya Tüneli (Anadolu Yakası Girişi)	~ 8 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~ 11 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.



4.1.3 Gayrimenkulün Konumu



6.2 Gayrimenkulün Anlatımı ve Fiziki Tanımı

6.2.1 Ana Gayrimenkulün Anlatımı ve Fotoğrafları

Palladium Office + Residence + AVM

Tapu kayıtlarına göre; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 221-222 pafta, 2936 ada 4 parsel no'lu 34.204,70 m² yüzölçümlü "Arsası Olan Betonarme Bina ve İşyeri" vasıflı parselde konumlanmaktadır.

Ana Taşınmaz Genel Özellikler

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
Açılış Tarihi / Yaşı	:	2009 / ~8 yaşında
İnşaat Nizamı	:	Blok nizam (Ofis + Rezidans + AVM)
Toplam İnşaat Alanı	:	204.263,73 m ² (A Blok Toplam İnşaat Alanı: 43.728,54 m ²)
Toplam Kiralanabilir Alan	:	40.000 m ² AVM, 26.500 m ² Rezidans + Ofis
Toplam Kat Adedi	:	38 Kat (5 adet bodrum kat + zemin kat + 31 normal kat + tesisat katı)
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	332 adet (238 Dükkan + 94 Konut) (Mimari Projesine Göre)
A Blok Bağımsız Bölüm Sayısı	:	94 Konut, 6 İşyeri (Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre)
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Isıtma / Soğutma Sistemi	:	Doğalgaz – Merkezi Isıtma
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut
Asansör	:	3 adet yolcu
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Sistemi / Merdiveni	:	Sprinkler Sistemi / Yangın merdiveni var.
Kapalı Otopark	:	5 Kat (2.500 Araçlık), AVM altında yer alan otoparktır.
Güvenlik	:	Kapalı devre kamera ve güvenlik sistemi
Sosyal Alan	:	Sosyal tesis rezidans sakinlerinin kullanımına yönelik olup; sosyal tesiste yüzme havuzu, yürüyüş ve dinlenme alanları, fitness salonu, sauna ve masaj odası, çocuk oyun alanı
Diğer	:	Su deposu ve hidrofor tesisatı, merkezi uydu TV sistemi, dahili telefon

A Blok - Katların Kullanım Fonksiyonları

5. Bodrum Kat	:	Depo, elektrik dairesi, sığınak
4. Bodrum Kat	:	Depo, ortak alan
3. Bodrum Kat	:	Garaj, depo
2. Bodrum Kat	:	Garaj, teknik alan, depo
1. Bodrum Kat	:	Garaj, depo
Zemin Kat	:	Residence girişi, büro girişi, güvenlik, giriş holü, 1 adet mağaza
1. Normal Kat	:	1 adet büro
2. Normal Kat	:	1 adet büro
3. Normal Kat	:	1 adet büro
4. Normal Kat	:	1 adet büro
5. Normal Kat	:	1 adet yaşam merkezi
6., 7., 8.,...25., 26. Normal Katlar	:	4'er adet konut
27., 28. ve 29. Normal Katlar	:	2'şer adet konut
30. Normal Kat	:	4 adet dubleks konut



Ana Gayrimenkulün Fotoğrafları



Palladium Residence + Office



Palladium Office – A Blok – Giriş



Palladium Office – A Blok – Giriş



A Blok – Normal Katlar – Tabela

Konu parsel üzerinde mevcut durumda alışveriş merkezi bloğu (Palladium AVM – B Blok) ve konut bloğu (Palladium Residence & Office – A Blok) olmak üzere 2 adet yapı bloğu yer almaktadır. İki blok bitişik durumda olup, zemin katta daha geniş taban oturumuna sahip, 5. normal kattan itibaren daralma göstererek, konut bloğu şeklinde yükselmektedir. Konu bloğun ofis ve konut girişi olmak üzere **2 ayrı girişi** bulunmaktadır. Konu taşınmazlar **A Blok – Palladium Office**'de konumlanmıştır. Ofis girişi Halk Caddesi tarafından sağlanmaktadır.



4.2.2 Bağımsız Bölümlerin Anlatımı ve Fotoğrafları

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 221-222 pafta, 2936 ada 4 parsel 34.204,70 m² yüzölçümlü "Arsası Olan Betonarme Bina ve İşyeri" niteliğindeki ana gayrimenkulde konumlu "Büro" vasıflı A Blok, 1. Kat, **2 bağımsız bölüm** no'lu gayrimenkul ile A Blok, 2. Kat, **3 bağımsız bölüm** no'lu gayrimenkullerdir.

Konu taşınmazlar mevcut durumda, bilinirliği yüksek Palladium AVM parselinde yer alan Palladium Residence dahilinde 1 ve 2 no'lu katlarda konumlandırılmıştır. Halk Caddesi ve Kardelen Sokak manzarası bulunmaktadır. Taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmiştir. Konu taşınmazlara binanın içinde yer alan asansör veya merdiven ile erişim sağlanmaktadır. Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarı ile 1.kat (2 no'lu bağımsız bölüm) "**Petronas**" şirketi tarafından ofis amaçlı kullanılmak üzere kiralanmıştır. 2.kat (3 no'lu bağımsız bölüm) ise "**Regus**" şirketi tarafından ofis amaçlı kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Konu taşınmazlardan mimari projesine göre özellikleri aşağıda tabloda özet olarak sunulmaktadır.

Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Blok Adı	Kat No	Bağ. Böl. No	Tapu Nitelik	Mevcut Durum Nitelik	Cephe Manzarası	İnşaat Özellikleri				
						Zemin	Duvar	Tavan	Kapı	Pencere
A	1	2	Büro	Ofis (Petronas)	Halk Cad. Kardelen Sok.	Seramik, Halı	Boya	Asma Tavan, Boya	Ahşap	Alüminyum PVC
A	2	3	Büro	Ofis (Regus)	Halk Cad. Kardelen Sok.	Seramik, Mermer, Halı	Boya	Asma Tavan, Boya	Ahşap	Alüminyum PVC

Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Blok Adı	Kat No	Bağ. Böl. No	Tapu Nitelik	Mevcut Durum Nitelik	Mevcut Durum Oda Hacimleri	Mimari Proje Alanı		Mevcut Durum Alanı	
						Brüt (m ²)	Net (m ²)	Brüt (m ²)	Net (m ²)
A	1	2	Büro	Ofis (Petronas)	Ofisler, Sekreteryaya, Toplantı Salonları, Yönetici Odaları, Mutfak, Koridorlar, Bekleme Salonu, WC	419,38	364,50	419,38	364,50
A	2	3	Büro	Ofis (Regus)	Ofisler, Sekreteryaya, Toplantı Salonları, Yönetici Odaları, Mutfak, Koridorlar, Bekleme Salonu, WC	621,90	591,25	621,90	591,25



A Blok - 1.Kat - 2 No'lu Bağımsız Bölüm Fotoğrafları (Petronas)



Giriş



Sekretarya



Koridor



Koridor



Koridor



Koridor



Mutfak



Mutfak





Toplantı Odası



Ofis



Ofis



Ofis



Ofis



WC



Server Odası



Manzara



A Blok - 2.Kat - 3 No'lu Bağımsız Bölüm Fotoğrafları (Regus)



Sekreteryaya



Sekreteryaya, Giriş



Dolaplar



Koridor



Koridor



Koridor



Oda



WC





Toplantı Odası



Toplantı Odası



Ofis



Ofis



Mutfak



Fotokopi Odası



Bekleme Alanı



Merdiven Kovası



7. DEĞERLEME

7.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + D-100 karayolu ve Kozyatağı Kavşağı'na yakın konumda olması, ulaşım ve erişebilirliğini kolay olması
- + Taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek konut, ofis ve AVM projelerinin yer alması
- + Taşınmazın marka değeri yüksek prestijli bir proje içinde yer alması
- + Taşınmazların konumlu olduğu parsel içinde proje dahilinde AVM bulunması

Zayıf Yönleri

- * Konu taşınmazların, buldukları proje içinde düşük katta konumlanıyor olması
- * 2 no'lu bağımsız bölümün paylı mülkiyet yapısına sahip olması

Fırsat

- + Taşınmazların konumlandığı Ataşehir bölgesi, yeni gayrimenkul yatırımları ile halen gelişme trendini sürdüren bir ilçe olması
- + İstanbul Finans Merkezi'nin tamamlanmasıyla birlikte, Ataşehir ve çevresinde yer alan gayrimenkullerin değerinin artacak olması
- + Bölgede yapılması planlanan metro hattının, ulaşım bağlantılarını güçlendirecek olması

Tehditler

- * Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan ve mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden ve bir kısmı planlama aşamasında olan projelerin yer alması, bölgede rekabet unsuru yaratmaktadır.
- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi



7.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

7.2.1 Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için Emsal Karşılaştırma Analizi ve Gelir Yaklaşımı Analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için Emsal Karşılaştırma Analizi ve Gelir Yaklaşımı Analizi yöntemleri kullanılacaktır. Emsal Karşılaştırma Analizi yönteminde benzeri konseptte satılık ofis emsalleri irdelenerek satılık ofis birim rayiç değerine, kiralık ofis emsalleri irdelenerek birim kira rayiç değerine ulaşılabılır. Sonrasında bu değerler kullanılarak Emsal Karşılaştırma Analizi ve Gelir Yaklaşımı Analizi ile değer verilecektir. Sonuç ise en kuvvetli verilere dayanan yöntem ile ulaşılan değer ile takdir edilecektir.

7.2.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi (Piyasa Yaklaşımı)

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

7.2.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanım ve Kira ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller

Satılık Emsaller

No	Konum	Kullanım Şekli	Durumu	Brüt (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Palladium Tower (10. kat)	Ofis	Satılık	1.096	23.958.000	21.859	-Çok daha yüksek kotta manzaralı
2	My Newwork Ataşehir	Ofis	Satılık	100	1.855.000	18.552	+Yeni tamamlanan proje -Toplu ulaşımına daha uzak -Manzara nispeten yüksek
3	Varyap Meridian	Ofis	Satılık	140	1.650.000	11.785	-Toplu ulaşımına daha uzak -Manzara ve konsepti daha yüksek -Yapı daha eski
4	Uphill Towers	Ofis	Satılık	134	1.250.000	9.328	-Toplu ulaşımına daha uzak -Manzara ve konsepti düşük -Yapı çok daha eski
5	Sarphan Finans Merkezi	Ofis	Satılık	100	1.800.000	18.000	-Toplu ulaşımına daha uzak -Lokasyon ve çevresi kötü +Potansiyeli mevcut
6	Sarphan Finans Merkezi	Ofis	Satılık	205	2.750.000	13.415	-Toplu ulaşımına daha uzak -Lokasyon ve çevresi kötü +Potansiyeli mevcut
7	Flora Rezidans	Ofis	Satılık	75	535.000	7.133	- Lokasyonu nispeten düşük - Eski ve düşük konsept
8	Palladium Tower (10. kat üstü)	Ofis	Satıştan Çekildi	1.096	25.702.000	23.451	- Fiyatı yüksek + Yüksek şerefiyede
9	Ağaoğlu My Office	Ofis	Satılık	375	4.600.000	12.266	-Toplu ulaşımına daha uzak -Manzara ve konsepti daha yüksek
10	Palladium AVM Karşısı	Plaza	Satılık	750	8.000.000	10.667	-3 bodrumlu toplam 7 kat
11	Palladium AVM Karşısı	Plaza	Satılık	1.500	15.600.000	10.400	-2 bodrumlu toplam 5 kat

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.



Kiralık Emsaller

No	Konum	Kullanım Şekli	Durumu	Brüt (m ²)	Fiyatı	Fiyatı (m ² /Ay)	Olumlu (+) / Olumsuz (-) Özellikleri
1	Palladium Tower (10. katın üstünde)	Ofis	Kiralık	1.096	35.000 \$	32 \$	+ Brüt alanı 1.300 m ² 'dir. - Dekorasyonu yapılmamıştır
2	Palladium Tower (5. kat)	Ofis	Kiralık	403	13.000 \$	32 \$	+ 3.90 m tavan yüksekliği + Tek bölümlüdür.
3	Varyap Meridyen	Ofis	Kiralık	1.000	42.000 TL	42 TL	-Toplu ulaşımına daha uzak -Manzara ve konsepti düşük -Yapı daha eski
4	My Newwork Ataşehir	Ofis	Kiralık	1.468	41.100 \$	27,9 \$	+Yeni tamamlanan proje -Toplu ulaşımına daha uzak -Manzara düşük
5	Nidakule Ataşehir	Ofis	Kiralık	1.216	83.000 TL	68,2 TL	+928 m ² net büyüklük -Toplu ulaşımına daha uzak -Manzara ve konsepti düşük
6	Ağaoğlu My Office	Ofis	Kiralık	874	49.000 TL	56 TL	-Toplu ulaşımına daha uzak -Manzara ve konsepti çok düşük
7	Büyükhanlı	Ofis	Kiralık	1.212	30.906 \$	25,5 \$	+Yeni tamamlanan proje - Toplu ulaşımına daha uzak - Manzara ve konsepti düşük
8	D100 ile Palladium Arası	Plaza	Kiralık	1.850	70.000 TL	37,8 TL	-3 bodrumlu toplam 7 kat
9	Palladium Karşısı	Plaza	Kiralık	1.400	47.500 TL	33,9 TL	-2 bodrumlu toplam 6 kat

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

7.2.2.1.2 Emsaller Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Bölgede satılık ve kiralık arzı yüksektir. Mevcut ekonomik durum, ofis niteliğindeki gayrimenkullerin fiyat ve doluluk oranlarını etkilemiştir. Bu bağlamda afişe fiyatlar üzerinden %15-25 mertebesinde pazarlık payı öngörülmüştür.
- Bölge genelinde, D100'e cepheli olmak veya yakın olmak değeri yüksek kılmaktadır.
- Bölge konut ve ticari yönden gelişkin olması ile alternatiflere sahip olduğu gibi şehrin farklı noktaları da yeni ofis lokasyonları da yarattığından, doluluk ve fiyat istikrarı düşüktür.
- Ofis niteliğindeki gayrimenkullerin döviz bazında fiyatlandırılır iken kurdaki hareketlilik, fiyatlamayı TL bazlı seçime yöneltmiştir.
- Tam kat ofis alanı büyük boyutun erişilebilir fiyattan uzaklaşma ve dar bir alıcı veya kiralayıcı kitlesi ile sınırlandırılmış olma dezavantajı gösterse de kattaki kayıp alanı yokedebilmesi ile bunu kısmen gidermektedir.
- Satılık emsaller çerçevesinde birim satış değerinin mimari ölçülerine göre 14.500 – 15.500 (TL/m²) mertebesinde olacağı düşünülmektedir. Bu noktada hesaplamalarda bağımsız bölümün sınırları içerisindeki alanın kullanılması dışında kat mahalinde ortak alanlardan faydalanması da şerefiye farkı olarak yansıtılmıştır.
- Kiralık emsaller çerçevesinde birim kira değerinin mimari ölçülerine göre 80 - 85 (TL/m²) mertebesinde olacağı görülmüştür.



7.2.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Analizine Göre Taşınmazların Piyasa Değeri

Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerlerine göre takdir edilen değer görüşü aşağıda belirtilmiştir. Konu taşınmazın proje hilafı büyümeleri bulunmaktadır.

Yasal Durumu (Mevcut Durumu) - Piyasa Değeri

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Hisse	Mevcut Durumu	Mimari Proje Alanı (m ²)	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	2	Büro	Tam	Ofis	419,38	18.500	7.758.530
2	3	Büro	Tam	Ofis	621,90	17.000	10.572.300
Toplam Değer							18.330.830
Yaklaşık Değer							18.330.000

7.2.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Konu taşınmazların mevcut piyasa şartlarında makul kabul edilecek kira getirisi ile ulaşabileceği değer belirlenmiştir. İnşaatı devam eden projenin değer tespiti için gelir indirgeme yöntemi analizi kullanılmıştır.

7.2.2.2.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (Kira Değer Analizi)

Direkt kapitalizasyon yöntemi emsal kira takdirleri gözönüne alınarak taşınmaz için şerefiyesi ve kat konumu çerçevesinde kullanılacaktır. Kapitalizasyon oranı "k" bu tip mülkler için genel kabuller çerçevesinde % 6,5-7,5 mertebesinde olup, konumu, yapı özellikleri ve yaşı itibarıyla ile zaman içinde kira değerinin yeni yapılar karşısında nispeten eriyeceği olduğu düşüncesi ile %6,89 kabul edilecektir.

Toplam Gelir Getirisi Yöntemi Değeri Takdir Tablosu / **Yasal (Mevcut) Durum İçin**

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Takdir Edilen Kira Değeri (TL/m ²)	Büyüklüğü (m ²)	"k" Oranı (%)	Yaklaşık Değeri (TL)
A	1	2	83	419,38	6,89 %	7.851.962
Z	2	3	80	621,90	6,89 %	10.398.096
Toplam Değer						18.250.058
Yaklaşık Değer						18.250.000

7.2.2.3 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretilip üretilmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi



sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, arazi yapısı, mevcut imar durumu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda en etkin ve verimli kullanımının "**Ofis**" olarak kullanılacağı düşünülmektedir.



8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

Konu taşınmazların bölgedeki konumu, çevresinin yapılaşma durumu, manzara hakimiyeti ulaşım ve altyapı imkanları ile pazar unusurları dikkate alınmıştır.

Değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve taşınmazın ulaşabileceği kira geliri dikkate alındığı, Gelir İndirgeme Analizi alt başlığı olan "Kira Değer Analizi" yöntemi uygulanmıştır.

Uygun bulunan yöntemlerle, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri yapılmıştır.

Yaklaşımlara göre ortaya çıkan değerler aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo	Değer (TL)	Değer (ABD\$)
Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre Değeri	18.330.000	5.065.000
Gelir İndirgeme Analizi (Gelir Yaklaşımı) Göre Değeri (Kira Değer Analizi)	18.250.000	5.040.000

1 ABD \$= 3,62 TL kabul edilmiştir.

Her iki yöntem ile bulunan değerlerin yaklaşık ortalaması olan **18.290.000 TL (OnSekizMilyonikiYüzDoksanBin.-Türk Lirası)** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Projesine uygun inşa edildiğini gösterir taşınmazlara verilen yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.



9. SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Sonuç Olarak;

- Bölgede ağırlıklı konut bölgesinin bitip D100 karayolu üzerinde ticari alanlara ulaşıldığı noktada olup, çevresinde benzeri kalitede ofis yapısı bulunmamaktadır.
- Pazarda ofis nitelikli yapılarda boşluk oranının yüksek olduğu görülmekte ve değerlendirilmesinde bu bilgi ile hareket edilmiştir.
- Bölgenin ulaşılabilirliği metro ile artmış ve çevredeki destek donatı alanları ile üst düzey konut segmenti taşınmazın değer sürekliliğini güçlendirmekte, yaşı ise düşürmektedir.
- Taşınmazın konumu, boyutu, yakın çevresi, mimari özellikleri, yapı konsepti ve erişilebilirliği gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin "**Orta**", görüşünün "**Satılabilir**" olacağı düşünülmektedir.
- Gayrimenkulün acil veya icra satışları söz konusu olursa, belirtilen piyasa değeri üzerinden yüksek oranda indirimler yapılması gerekecektir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Pazar Değeri

(22.02.2017 tarihli, KDV hariç)

18.290.000 TL

OnSekizMilyonİkiYüzDoksanBin TL

Pazar Değeri

(22.02.2017 tarihli, KDV dahil¹)

21.582.200 TL

YirmiBirMilyonİkiYüzSeksenİkiBinikiYüz TL

¹ %18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır.

- o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- o Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



10. EKLER

1. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüsü
2. Adres Kodları (UAVT)
3. Tapu Senetleri
4. Takyidat Belgeleri
5. İmar Durumu (E-İmar)
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanım İzin Belgeleri
8. Mimari Projeler
9. İmar Durumu Yazısı (Ataşehir Belediyesi)
10. SPK Lisansları



1. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜSÜ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgulama Uygulaması

İsim: Çalgıçlı - Akşen - Mahallesi

İl: İstanbul

İlçe: Beşiktaş

Mahalle/Kıy: Kızılköy

Zemin: 2008

İ: 8

Sorgula

İstanbul

Tapınmaz Kimlik No: 13540036

İ: İstanbul

İlçe: Beşiktaş

Mahalle/Kıy: Kızılköy

Ada: 2008

Parsel: 8

Tapu Alanı: 34.204,70 m²

İbik: Arsa olan binaların bina ve işyeri

Mevki: -

Pfafa: 021/222

2. ADRES KODLARI (UAVT)

Bina No	Bina Kodu	Site Adı	Apartman Adı
1	18520139		COSMO PLEX
2	18520140		
3	18520141		
4	28294039		
5	18520142		
6	18520143		
7	33359236		
7 A	33359238		
8	28575425		PALLADIUM ATAŞEHİR AVM (B BLOK)
8 A	28979779		PALLADIUM RESIDENCE (A BLOK)

Adres:

BARBAROS Mah. HALK Cad.
PALLADIUM RESIDENCE (A BLOK)
Apt. No: 8 A / 2 ATAŞEHİR / İSTANBUL
Bina Kodu: 28979779

Bu adrese ait adres kodu:

1654668779

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

BARBAROS Mah. HALK Cad.
PALLADIUM RESIDENCE (A BLOK)
Apt. No: 8 A / 3 ATAŞEHİR / İSTANBUL
Bina Kodu: 28979779



Bu adrese ait adres kodu:

1654368784



[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



3. TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKULÖN	İli	İSTANBUL		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
	İçesi	ATAŞEHİR						
	Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
	Köyü							
	Sokağı							
Mevki								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	221-222	2916		4	ARS.	ha	m ²	dm ²
Sınır				Planındadır			Zemin Sistem No : 36235388	
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
1.750.000 -		BORU		635/100000		BİR	2	
BAĞIMSIZ BÖLÖM	Edinme Sebebi							
	Tamamı TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL İNŞAAT VE TURİZM A.Ş. adına kayıtlı işlen satışından teselli yapıldı.							
Sahibi	ERCİYAS ÇELİK BORU SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		1/2					
	METALSAC TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ		1/2					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	18249	342	13816		26/06/2009	Cilt No.		
Sahife no.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<small>NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile birlikte tapu kütüğüne tescillenmiştir. ** Tebliğat, Kapsulu Hakları ve parafı için adını bildiğimiz Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>								
Saray Mühürhanlığı, Ankara - 2007				Dünya Servis ve İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Sev. No 199



ANA GAYRİMENKULÖN	İl	İSTANBUL		<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf					
	İlçesi	ATAŞEHİR									
	Mahallesi	KOÇÜKBAKKALKÖY									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
BAGIMSIZ BÖLÜM	Faiz No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
	221-222	2936	4	ARSA	34.204,70 m ²						
	Sınırı	Plansızdır					Zemin Sistem No : 36235389				
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No		Kat No		İnşaat Bitt. No.	
0,90		BORU		1/25/100000				3		3	
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi İşleminde YÖN.PLANI Yönetim Planı : 23/06/2009									
Sahibi		İRCİYAS ÇELİK BORU SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Gözetil		Yevniye No.		Cilt No.		Sayfa No.		Sıra No.		Tarihi	
Cilt No.		17954		342		33847				24/06/2009	
Sayfa no.										Cilt No.	
Sıra No.										Sayfa No.	
Tarih										Sıra No.	
										Tarih	
<p style="text-align: center;">  Tapu Sicil Müdürlüğü Alayunt, Tapu Sicil Müdürlüğü </p> <p style="font-size: small;"> NOT : Mülkün gayri iradi ve iradi hakları için bu tapu senedi ile sınırlıdır. - Tapu Sicil Müdürlüğüne başvuru yapılarak tapu senedi ile ilgili diğer Tapu Sicil Müdürlüklerine bildirilebilir. </p>											
Sayı Matbaasız, Ankara - 2007				Döner Sayı ve İşletme tanziminde kullanılmıtır:				Stok No 199			




4. TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mafakler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 20354					
Zemin No	: 8997012	Vicdan No	: 34.204.70 n0					
B / İlçe	: İTANBUL/ATAŞEHİR	Ada Tar. No/İht. No	: ARSASI OLAN METU KAMPUS BİNA VE İŞYERİ					
Kurum Adı	: Anadolü TM	Blok/Kat/Göy -B.R.No	: A/1/- (Bag. No/İht. No)					
Mahalle / Köy Adı	: KÜÇÜKBAYRAKLIYI MAH.	Arsa Pay/Payda	: 400/10000					
Merkezi		Bag. No/ No/İht.	: 0000					
Çizim/Sayfa No	: 521 / 51249							
Kayıt Durumu	: Akıllı							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
ŞBİ	Açıklama	Mülk / Lehine	Tarih - Yıllığı	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
İhtika	KIRKBEKİNDE A İLE GÖSTERİLEN KISIMDA 99 YILLIK İYİ YER BEDELİLE AYEDAS LEHİNE İRTİFAK HAKKI	AYEDAS	09/06/2008 - 12/18	--				
Beyan	Düğü (Kamusal - otomatik yapı) Tarih: 22/05/2009 Sayı: 88/1131438	KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL)	11/07/2008 - 10/12	--				
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti borç mülkiyetine geçmiştir.		04/08/2015 - 15/12	--				
Beyan	Yatırım Planı : 31/07/2015		04/08/2015 - 15/12	--				
MÜLKEVİET BİLGİLERİ								
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Mevcutluk	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
10697574	İRCIYAS ÇELİK İZMİR SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		1/3		Kat Mülkiyeti Tesisi - 04/08/2015 - 15/12	--		
10697575	METALSAC İCARET VE SANAYİ A.Ş.		1/3		Kat Mülkiyeti Tesisi - 04/08/2015 - 15/12	--		
İpotek								
Akılolu	Müşterinin Adı	Borç	Faiz	Berenseler	Sıra	Tasın Tarih - Yev	Borçlu	SDF Durumu
İÇİN A/1/199) İZMİR MAHALLE BAŞLIK (İSTANBUL) K.V. Yapı No: 501485/6	Evet	2.400.000,00 EUR	yılki %1,75 eşitlik	1/0	F.B.S.	30/09/2009 - 22/12	METALSAC İCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konularına İlişkin Bilgi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Mülk	Mülk Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Anadolü TM - KÜÇÜKBAYRAKLIYI MAH. 2035- Ada 1 Parsel: Blok/Göy -A/1 zemin adag. İhtika	1/3	METALSAC İCARET VE SANAYİ A.Ş.	2.400.000,00 EUR	04/08/2015 - 15/12	--			
Anadolü TM - KÜÇÜKBAYRAKLIYI MAH. 2035- Ada 1 Parsel: Blok/Göy -A/1 zemin Bag. İhtika	1/3	METALSAC İCARET VE SANAYİ A.Ş.	2.400.000,00 EUR	04/08/2015 - 15/12	--			
Rapor Tarihi / Saat : 10.02.2017 / 14:11								
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Mülk	Tarih/Yıllığı	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düğümler								
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mafakler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 20354					
Zemin No	: 8997012	Vicdan No	: 34.204.10 n0					
B / İlçe	: İTANBUL/ATAŞEHİR	Ada Tar. No/İht. No	: ARSASI OLAN METU KAMPUS BİNA VE İŞYERİ					
Kurum Adı	: Anadolu TM	Blok/Kat/Göy -B.R.No	: A/1/- (Bag. No/İht. No)					
Mahalle / Köy Adı	: KÜÇÜKBAYRAKLIYI MAH.	Arsa Pay/Payda	: 1125/10000					
Merkezi		Bag. No/ No/İht.	: 0000					
Çizim/Sayfa No	: 521 / 51249							
Kayıt Durumu	: Akıllı							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
ŞBİ	Açıklama	Mülk / Lehine	Tarih - Yıllığı	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
İhtika	KIRKBEKİNDE A İLE GÖSTERİLEN KISIMDA 99 YILLIK İYİ YER BEDELİLE AYEDAS LEHİNE İRTİFAK HAKKI	AYEDAS	09/06/2008 - 12/18	--				
Beyan	Düğü (Kamusal - otomatik yapı) Tarih: 22/05/2009 Sayı: 08/1131438	KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL)	11/07/2008 - 10/12	--				
Beyan	Yatırım Planı : 31/07/2015		04/08/2015 - 15/12	--				
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti borç mülkiyetine geçmiştir.		04/08/2015 - 15/12	--				
MÜLKEVİET BİLGİLERİ								
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Mevcutluk	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
10697576	İRCIYAS ÇELİK İZMİR SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		1/3		Kat Mülkiyeti Tesisi - 04/08/2015 - 15/12	--		
* Tesis edilen çekir ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.								
					Raporlayan : İZS022			
					Nesrin ÖZSÜMER			
					Kayıtlara Uygunluk			
					10.02.2017			
Rapor Tarihi / Saat : 10.02.2017 / 14:11								



5. İMAR DURUMU (E-İMAR)



E-İmar

İnteraktif İmar Durumu

Yazdır Plan Notları Anasayfa

1 - Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu İmar durumunun süresi 1 yıl olup, İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddiası edilemez.

2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosforik veya kanalı projesi, su-yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir kot-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenecektir.

3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

3.1. Parselin yüz aldığı yol İmar kararının 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişki kesilmeden uygulama yapılamaz.


3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.

3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikametrolevesi belirlenecektir.

3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama İmar planına ve İmar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan İmar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve İmar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.

3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Mer'î İmar Planı	İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ KOZYATAGI MEVKİİ İMAR PLANI(11.03.1994)					
Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği	AVAN PROJE	KAKS %	AVAN PROJE	
İlçesi	ATAŞEHİR	Kat Adedi	-	TAKS %	AVAN PROJE	
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Ön Bahçe Mesafesi	AVAN PROJE	Arka Bahçe Mesafesi	AVAN PROJE	
İnşaat Nizamı	AYRIK	Yan Bahçe Mesafesi	AVAN PROJE	Kot Alınacak Nokta	Not	
Özel Not	1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı 21.12.2015 tarihinde İBB tarafından onaylanmış olup, 22.04.2016-23.05.2016 tarihleri arasında İBB de askıdadır. 23. Maddeye tabidir.					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Tapu Yüzölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : TİCARET VE KONUT ALANI
	P.221	2936	4	34205.87	-	



01/09/2007

YAPI RUHSATI

Ruhsat
Tebliğ Tarihi

1. Ruhsat veren kurum KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI					8. Ruhsat veriliş amacı					9. Ruhsat onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi				
2. Ruhsat verilen yapının adresi					<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenibina <input type="checkbox"/> 11.Gözetim <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değ. <input type="checkbox"/> 4.Ek inşa <input type="checkbox"/> 13.Fonksiyon <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekânîk tes. <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tes. <input type="checkbox"/> 7.Garaj <input type="checkbox"/> 16.İsm değ. <input checked="" type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İzlenim duvar <input type="checkbox"/> 9.Ordu <input type="checkbox"/> 18.İzlenim duvar					13. İmar plan onay tarihi		14. İmar plan durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etabı				
3. Adres					4. Adres					17. Parçeleşim plan onay tarihi		18. Parçeleşim durumu		19. Parçeleşim alanı (m ²)		20. Tapu tes. bel. ver.				
5. Parçeleşim no					6. Blok no					7. Bağımsız bldm no					21. Tapu tes. bel. no		22. Tapu tes. bel. no			
331					2996					4					817384		34.304,00		Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü	
23. QSD raporu onay tarihi					24. Planlanan inşaat başlama tarihi					25. Planlanan inşaat bitim tarihi					26. Ruhsat geçerlilik tarihi					

Yapı Sahibinin			Yapı Mühendisinin			Şantiye Şefinin		
37. Ad soyadı, ünvanı, TC kimlik no			32. Ad soyadı, ünvanı, TC kimlik no			43. Ad soyadı, ünvanı		
KÖZKEN İNŞ.TAAH.VE TURİZM A.Ş.			KÖZKEN İNŞ.TAAH.VE TURİZM A.Ş.					
38. Doğum tarihi			33. Doğum tarihi			44. TC kimlik no		
28.06.1973			30.05.1980					
39. Kimlik no			35. Doğum tarihi			45. Ceb. sicil durumu bilgisi		
8820060653			KÖZKYATAĞI			200559		
40. Y.mül. yet. bel. no.			41. Sicil esas kimlik no			46. Sigorta sicil no.		
			KÖZKYATAĞI ÇAYIR YOLU NO:1 D-İSTANBUL			47. Sigorta no.		
42. İmza			48. Adres			49. İmza		

Form Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler						Yapı Değil Özellikler											
51. Beğimsiz alan (m ²)		52. Beğimsiz alan (m ²)		53. Yıkılmamış alan (m ²)		54. Beton yapı alanı (m ²)		55. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		56. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		57. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		58. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)			
127		127		127		127		127		127		127		127			
59. Toplam yapı alanı (m ²)						60. Toplam beğimsiz alan (m ²)						61. Toplam beton alan (m ²)					
127						127						127					
62. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)						63. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)						64. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)					
127						127						127					
65. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)						66. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)						67. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)					
127						127						127					
68. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)						69. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)						70. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)					
127						127						127					

Yapının Teknik Özellikleri					
71. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		72. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		73. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)	
127		127		127	
74. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		75. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		76. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)	
127		127		127	
77. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		78. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)		79. Yıkılmamış beton yapı alanı (m ²)	
127		127		127	

Yapı Projesinin					
80. İmar plan no		81. İmar plan no		82. İmar plan no	
11292144054		11292144054		11292144054	
83. İmar plan no		84. İmar plan no		85. İmar plan no	
11292144054		11292144054		11292144054	
86. İmar plan no		87. İmar plan no		88. İmar plan no	
11292144054		11292144054		11292144054	

Bu ruhsatın geçerliliği için ilgili kurumlara bildirim yapılmalıdır. 05/09/2007 gün. 167878 sayılı yasa ile değiştirilen 1975 sayılı Kanunla.



YAPE RUHSATI

İmarat Yayımlı No: 0 0 0 0 0 1 0 2

1. Ruhsat veren kurum: KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		4. Ruhsatın verildiği tarih:		5. Ruhsatın ömrü (yıl):		10. Ruhsat no: 200		11. 10 yıllık süre tarihi: 10/03/2008		12. 20 yıllık süre tarihi: 03/06/2008			
2. Ruhsatı veren-yapının adresi: İ: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Bulvarı: _____ Köyü: _____ Belediye: KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI Mahalle: KIÇIKÇIKBAKALKÖY Mahalle Tarafı: 25 Nispetin, İshak, Cahit, Sokak, Köşe adı: HALK Cad/Sokak/Alan kodu: 44 Oğ. Kapı no: 8 Site adı: _____ Model adı: _____		<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kaldırım değ. <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Frençleşik <input type="checkbox"/> 5. Zat. İmarat <input type="checkbox"/> 14. Mekansal tes. <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Zikiri tek. <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 16. İnan değ. <input checked="" type="checkbox"/> 8. Tachir <input type="checkbox"/> 17. İmarat devam <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe devam		13. İmar planı onay tarihi: 02/01/2003		14. İmar durumu tarihi: 09/05/2008		15. İmar durumu no: 1000000		16. İmar planı onay tarihi: 02/01/2003		17. Parçeleme planı onay tarihi: 02/01/2003	
3. Parça no: 223		4. Ada no: 2936		5. Parsel no: 4		6. Blok no: _____		7. Bağımsız bölgenin no: _____		18. Parselin kullanımı: Ticaret+Konut		19. Parselin alanı (m ²): 34.204,70	
20. Tapu huzur belgesi verildiği tarih: 02/01/2003		21. Tapu huzur belgesi verildiği tarih: 03/07/2008		22. Tapu huzur belgesi no: 1000418		23. QDİ onay tarihi: _____		24. Mülkiyet raporu teslim tarihi: _____		25. Mülkiyet raporu teslim tarihi: _____		26. Mülkiyet raporu teslim tarihi: _____	

27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: KÖZGEN İNŞ. TAAR VE TURİZM A.Ş.		32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: KÖZGEN İNŞ. TAAR VE TURİZM A.Ş.		43. Adı soyadı, ünvanı: _____	
28. Bağı otağı vergi dairesi adı: KÖZYATAĞI		33. Oda sicil no: 2005/380		34. Oda sicil dur. bel. no: 374346/321942	
29. Vergi kimlik no: 5820040653		35. Bağı otağı vergi dairesi adı: KÖZYATAĞI		36. Vergi kimlik no: 5820040653	
30. Adres: KÖZYATAĞI ÇAYIR YOLU NO:1 D-17/1 İSTANBUL		31. İmarat: _____		37. Sigorta Sic. no, M. Sic. No, Sic. No: 074360/321942	
38. Adres: _____		39. Adres: _____		40. Adres: _____	
41. Sicil adresi: KÖZYATAĞI ÇAYIR YOLU NO:1 D-17/1 İSTANBUL		42. İmarat: _____		43. Adres: _____	
44. Adres: _____		45. Adres: _____		46. Adres: _____	
47. Adres: _____		48. Adres: _____		49. Adres: _____	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
41. KALANININ göre yapının bütünlüğüne ilişkin alanlar	52. Bağımsız bölgenin alanı (m ²)	53. Yüzölçümü (m ²)	54. Bezemeye alanı	55. Yapıda bağimsız bölgenin alanı	56. Yapıda konut alanı (daire) sayısı
0,00	208	14.880,00	0,00	0,00	0,00
57. Yapının taban alanı (m ²)	58. Toplam konut alanı (m ²)	59. Toplam taban alanı (m ²)	60. Toplam bağimsız bölgenin alanı	61. Toplam konut alanı (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m ²)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	64. Yapının toplam kat sayısı	65. Yapının toplam kat alanı (m ²)	66. Yapının toplam kat alanı (m ²)	67. Daire kat sayısı	68. Daire kat alanı (m ²)
204.263	3	33	33	3	0,00
69. Yapının toplam yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. Yapının toplam yüksekliği (m)	72. Yapının toplam yüksekliği (m)	73. Yapının toplam yüksekliği (m)	74. Yapının toplam yüksekliği (m)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75. Yapının toplam yüksekliği (m)	76. Yapının toplam yüksekliği (m)	77. Yapının toplam yüksekliği (m)	78. Yapının toplam yüksekliği (m)	79. Yapının toplam yüksekliği (m)	80. Yapının toplam yüksekliği (m)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

81. Yapının teknik özellikleri		85. Temeller		86. Döşeme alanı		87. Tavanın taşıyıcı sistemi	
1. Nispetin sok. kal. 2. İshak sok. kal. 3. Cahit sok. kal. 4. Köşe sok. kal. 5. Köşe sok. kal. 6. Köşe sok. kal.	8. Köşe sok. kal. 9. Köşe sok. kal. 10. Köşe sok. kal. 11. Köşe sok. kal. 12. Köşe sok. kal.	1. L. Adna 2. L. Adna 3. L. Adna 4. L. Adna 5. L. Adna 6. L. Adna 7. L. Adna 8. L. Adna 9. L. Adna 10. L. Adna 11. L. Adna 12. L. Adna	1. L. Adna 2. L. Adna 3. L. Adna 4. L. Adna 5. L. Adna 6. L. Adna 7. L. Adna 8. L. Adna 9. L. Adna 10. L. Adna 11. L. Adna 12. L. Adna	1. L. Adna 2. L. Adna 3. L. Adna 4. L. Adna 5. L. Adna 6. L. Adna 7. L. Adna 8. L. Adna 9. L. Adna 10. L. Adna 11. L. Adna 12. L. Adna	1. L. Adna 2. L. Adna 3. L. Adna 4. L. Adna 5. L. Adna 6. L. Adna 7. L. Adna 8. L. Adna 9. L. Adna 10. L. Adna 11. L. Adna 12. L. Adna	1. L. Adna 2. L. Adna 3. L. Adna 4. L. Adna 5. L. Adna 6. L. Adna 7. L. Adna 8. L. Adna 9. L. Adna 10. L. Adna 11. L. Adna 12. L. Adna	1. L. Adna 2. L. Adna 3. L. Adna 4. L. Adna 5. L. Adna 6. L. Adna 7. L. Adna 8. L. Adna 9. L. Adna 10. L. Adna 11. L. Adna 12. L. Adna

88. Yapı Projesi		89. Adı soyadı		90. TC kimlik no		91. Oda sicil dur. bel. no		92. Adres		93. İmarat	
1. Adı soyadı: MURAT GÖRER	2. Adı soyadı: MURAT GÖRER	3. Adı soyadı: MURAT GÖRER	4. Adı soyadı: MURAT GÖRER	5. Adı soyadı: MURAT GÖRER	6. Adı soyadı: MURAT GÖRER	7. Adı soyadı: MURAT GÖRER	8. Adı soyadı: MURAT GÖRER	9. Adı soyadı: MURAT GÖRER	10. Adı soyadı: MURAT GÖRER	11. Adı soyadı: MURAT GÖRER	12. Adı soyadı: MURAT GÖRER

Belediye başkanlığına ve İmarat Başkanlığına: 09/05/2008 günü, 15:30'da yapılan toplantıda görüşülmüştür.

0/1897/8143

YAPI RUHSATI

Ruhsat Tutarı TL

1. Ruhsat veren kurum KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		8. Ruhsat veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Kazanım		9. Ruhsat onay tarihi	10. Ruhsat no 50	11. İl ruhsat no 25.05.2008	12. İl ruhsat no 0002053									
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İl KADIKÖY İlçe Sokak No Mevki Mahalle BARBAROS Mahalle Tan Kodu: 21 Peşken, Duvar, Çatı, Çukuk, Kırım adı: HALK Çatı ve lamban kodu: 13 Dış kapı no: 8 Site adı: Yeni ad		<input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Geliştirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değ. <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tes. <input type="checkbox"/> 5. Kat ekmesi <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tes. <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 16. İsmi değ. <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 17. İçerik değ. <input type="checkbox"/> 8. Tavan <input type="checkbox"/> 18. Başçe değeri <input type="checkbox"/> 9. Diğer	13. İmar planı onay tarihi 02/01/2001	14. İmar durumu tarihi 09/05/2008	15. İmar durumu no 1008509	16. İmar durum onay tarihi	17. Parasetasyon onay tarihi 02/01/2001	18. Parasetasyon amacı Ticaret + Konut	19. Parasetasyon alanı (m ²) 34.204,00	20. Tapu sicili belgesi no 1168761	21. Tapu sicili belgesi tarihi 25/03/2009	22. Tapu sicili belgesi no 1168761	23. GED raporu onay tarihi	24. Parasetasyon raporu onay tarihi	25. Rakiben inşaat durumu tarihi	26. Kuvvetli görünüm tarihi
3. Parça no 321	4. Ada no 2804	5. Parsel no 4	6. Blok no	7. Bağımsız bölüm no												

Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no KÖZKİN İNŞ. TAAR. VE TUREZM A.Ş. 0		Yapı Mütahhidi 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no KÖZKİN İNŞ. TAAR. VE TUREZM A.Ş. 0		Şantiye Şefinin 43. Adı soyadı, unvanı Zafer AKSAYAR - İM. MÜH. SSK No: 33946180352	
28. Başlı olduğu vergi dairesi adı KÖZYATAĞI		33. Başlı olduğu vergi dairesi adı KÖZYATAĞI		44. TC kimlik no 33946180352	
29. Vergi kimlik no 582 004 0553		34. Vergi kimlik no 582 004 0653		45. Geçerli ruhsat belge no 36444	
30. Adres KÖZYATAĞI ÇAYIR YOLU NO:1 D-17 İSTANBUL KADIKÖY İLÇESİ		35. İnşaat no 582060653		46. İnşaat durumu 09 21256	
31. İmar		36. 302 tar. (M. Sektör)		47. İmar durumu Ruhsatlı İnşaat	
37. Şantiye alanı adresi KADIKÖY ÇAYIR YOLU NO:1 D-17 İSTANBUL KADIKÖY İLÇESİ		38. 302 tar. (M. Sektör)		48. İnşaat alanı 582060653	
		39. 302 tar. (M. Sektör)		49. İnşaat alanı 582060653	

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler				No: 107/8 Kadıköy / İST.				
10. Kat alanına göre inşaat yapılabilecek alan miktarı	11. Bağımsız bölgenin alanı	12. İnşaat alanı (m ²)	34. Değerli yapı alanı	35. Yapıda kullanılan toplam alan	36. Toplam kat alanı	37. Toplam kat alanı (m ²)	38. Kat alanı (m ²)	39. Kat alanı (m ²)	40. Kat alanı (m ²)	41. Kat alanı (m ²)	42. Kat alanı (m ²)
0,00	238	34.564,00									
Konut	94	14.808,00									
Diğer amaçlar		191.113,00									
Diğer amaçlar listesi:											
1. İşyeri/konut/mağaza/depolar			0,00								
2. Diğer amaçlar			0,00								
3. Diğer amaçlar			0,00								
4. Diğer amaçlar			0,00								
5. Diğer amaçlar			0,00								
TOPLAM			333 204.283,00								

39. Yapının Teknik Özellikleri				40. Temeller				41. Dış duvarlar				42. İçerik ve diğer özellikler			
1. Temel türü	2. Temel genişliği	3. Temel derinliği	4. Temel alanı	1. Temel türü	2. Temel genişliği	3. Temel derinliği	4. Temel alanı	1. Dış duvar türü	2. Dış duvar genişliği	3. Dış duvar derinliği	4. Dış duvar alanı	1. İçerik türü	2. İçerik alanı	3. İçerik derinliği	4. İçerik alanı

Yapı Projesinin		43. Adres		44. İmar	
43. Adres	44. İmar	45. Kat alanı (m ²)	46. Kat alanı (m ²)	47. Kat alanı (m ²)	48. Kat alanı (m ²)

13.04.2008 002870



DAYHA NO: 1997-5143

PROJE NO: 2015-3296

YAPI RIHYSATI

1. Genel Bilgiler		2. Yapı Bilgileri		3. Proje Bilgileri	
1.1. Yapı Adı	1.2. Yapı Türü	2.1. Yapı Türü	2.2. Yapı Türü	3.1. Proje No	3.2. Proje Adı
1.3. Yapı No	1.4. Yapı No	2.3. Yapı Türü	2.4. Yapı Türü	3.3. Proje No	3.4. Proje Adı
1.5. Yapı No	1.6. Yapı No	2.5. Yapı Türü	2.6. Yapı Türü	3.5. Proje No	3.6. Proje Adı
1.7. Yapı No	1.8. Yapı No	2.7. Yapı Türü	2.8. Yapı Türü	3.7. Proje No	3.8. Proje Adı
1.9. Yapı No	1.10. Yapı No	2.9. Yapı Türü	2.10. Yapı Türü	3.9. Proje No	3.10. Proje Adı

4. Yapı Bilgileri		5. Yapı Bilgileri		6. Yapı Bilgileri	
4.1. Yapı Türü	4.2. Yapı Türü	5.1. Yapı Türü	5.2. Yapı Türü	6.1. Yapı Türü	6.2. Yapı Türü
4.3. Yapı Türü	4.4. Yapı Türü	5.3. Yapı Türü	5.4. Yapı Türü	6.3. Yapı Türü	6.4. Yapı Türü
4.5. Yapı Türü	4.6. Yapı Türü	5.5. Yapı Türü	5.6. Yapı Türü	6.5. Yapı Türü	6.6. Yapı Türü
4.7. Yapı Türü	4.8. Yapı Türü	5.7. Yapı Türü	5.8. Yapı Türü	6.7. Yapı Türü	6.8. Yapı Türü
4.9. Yapı Türü	4.10. Yapı Türü	5.9. Yapı Türü	5.10. Yapı Türü	6.9. Yapı Türü	6.10. Yapı Türü

7. Yapı Bilgileri			8. Yapı Bilgileri		
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6

9. Yapı Bilgileri		10. Yapı Bilgileri		11. Yapı Bilgileri	
9.1. Yapı Türü	9.2. Yapı Türü	10.1. Yapı Türü	10.2. Yapı Türü	11.1. Yapı Türü	11.2. Yapı Türü
9.3. Yapı Türü	9.4. Yapı Türü	10.3. Yapı Türü	10.4. Yapı Türü	11.3. Yapı Türü	11.4. Yapı Türü
9.5. Yapı Türü	9.6. Yapı Türü	10.5. Yapı Türü	10.6. Yapı Türü	11.5. Yapı Türü	11.6. Yapı Türü
9.7. Yapı Türü	9.8. Yapı Türü	10.7. Yapı Türü	10.8. Yapı Türü	11.7. Yapı Türü	11.8. Yapı Türü
9.9. Yapı Türü	9.10. Yapı Türü	10.9. Yapı Türü	10.10. Yapı Türü	11.9. Yapı Türü	11.10. Yapı Türü

12. Yapı Bilgileri		13. Yapı Bilgileri		14. Yapı Bilgileri	
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6



Ders - 1997-5143 Proje - 2015-3224

YAFI RUHSATI

1. Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler		2. Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler		3. Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler		4. Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	
1.1 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.2 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.3 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.4 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.5 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.6 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.7 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.8 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler
1.9 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.10 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.11 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.12 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.13 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.14 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.15 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.16 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler
1.17 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.18 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.19 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.20 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.21 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.22 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.23 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler	1.24 Bina ve inşaat ruhsatı için gerekli bilgiler

Yapı Sahibi		Yapı Mülk Sahibi		Şantiye Sahibi	
1. Yapı Sahibi Adı	2. Yapı Sahibi Adres	3. Yapı Mülk Sahibi Adı	4. Yapı Mülk Sahibi Adres	5. Şantiye Sahibi Adı	6. Şantiye Sahibi Adres
7. Yapı Sahibi Kimliği	8. Yapı Sahibi Kimliği	9. Yapı Mülk Sahibi Kimliği	10. Yapı Mülk Sahibi Kimliği	11. Şantiye Sahibi Kimliği	12. Şantiye Sahibi Kimliği
13. Yapı Sahibi Kimliği	14. Yapı Sahibi Kimliği	15. Yapı Mülk Sahibi Kimliği	16. Yapı Mülk Sahibi Kimliği	17. Şantiye Sahibi Kimliği	18. Şantiye Sahibi Kimliği

Form Düzeyindeki Kazanılan İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
1. Kazanılan Özellikler	2. Kazanılan Özellikler	3. Kazanılan Özellikler	4. Kazanılan Özellikler
5. Kazanılan Özellikler	6. Kazanılan Özellikler	7. Kazanılan Özellikler	8. Kazanılan Özellikler
9. Kazanılan Özellikler	10. Kazanılan Özellikler	11. Kazanılan Özellikler	12. Kazanılan Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri	
1. Yapının Teknik Özellikleri	2. Yapının Teknik Özellikleri
3. Yapının Teknik Özellikleri	4. Yapının Teknik Özellikleri
5. Yapının Teknik Özellikleri	6. Yapının Teknik Özellikleri
7. Yapının Teknik Özellikleri	8. Yapının Teknik Özellikleri
9. Yapının Teknik Özellikleri	10. Yapının Teknik Özellikleri
11. Yapının Teknik Özellikleri	12. Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi	
1. Yapı Projesi	2. Yapı Projesi
3. Yapı Projesi	4. Yapı Projesi
5. Yapı Projesi	6. Yapı Projesi
7. Yapı Projesi	8. Yapı Projesi
9. Yapı Projesi	10. Yapı Projesi
11. Yapı Projesi	12. Yapı Projesi
13. Yapı Projesi	14. Yapı Projesi
15. Yapı Projesi	16. Yapı Projesi
17. Yapı Projesi	18. Yapı Projesi
19. Yapı Projesi	20. Yapı Projesi
21. Yapı Projesi	22. Yapı Projesi
23. Yapı Projesi	24. Yapı Projesi
25. Yapı Projesi	26. Yapı Projesi
27. Yapı Projesi	28. Yapı Projesi
29. Yapı Projesi	30. Yapı Projesi
31. Yapı Projesi	32. Yapı Projesi
33. Yapı Projesi	34. Yapı Projesi
35. Yapı Projesi	36. Yapı Projesi
37. Yapı Projesi	38. Yapı Projesi
39. Yapı Projesi	40. Yapı Projesi
41. Yapı Projesi	42. Yapı Projesi
43. Yapı Projesi	44. Yapı Projesi
45. Yapı Projesi	46. Yapı Projesi
47. Yapı Projesi	48. Yapı Projesi
49. Yapı Projesi	50. Yapı Projesi
51. Yapı Projesi	52. Yapı Projesi
53. Yapı Projesi	54. Yapı Projesi
55. Yapı Projesi	56. Yapı Projesi
57. Yapı Projesi	58. Yapı Projesi
59. Yapı Projesi	60. Yapı Projesi
61. Yapı Projesi	62. Yapı Projesi
63. Yapı Projesi	64. Yapı Projesi
65. Yapı Projesi	66. Yapı Projesi
67. Yapı Projesi	68. Yapı Projesi
69. Yapı Projesi	70. Yapı Projesi
71. Yapı Projesi	72. Yapı Projesi
73. Yapı Projesi	74. Yapı Projesi
75. Yapı Projesi	76. Yapı Projesi
77. Yapı Projesi	78. Yapı Projesi
79. Yapı Projesi	80. Yapı Projesi
81. Yapı Projesi	82. Yapı Projesi
83. Yapı Projesi	84. Yapı Projesi
85. Yapı Projesi	86. Yapı Projesi
87. Yapı Projesi	88. Yapı Projesi
89. Yapı Projesi	90. Yapı Projesi
91. Yapı Projesi	92. Yapı Projesi
93. Yapı Projesi	94. Yapı Projesi
95. Yapı Projesi	96. Yapı Projesi
97. Yapı Projesi	98. Yapı Projesi
99. Yapı Projesi	100. Yapı Projesi



7. YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ

YAPILANLAR		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Kasım 2005	
1. Bölgeyi yöneten kurumun adı	KOZKÖY BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI	9. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	10. Yapı Numarası	2005/17-08
2. İnşaatı yapan kurumun adı	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	11. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	12. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
3. İSTANBUL	İlçe: KADIKÖY	13. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	14. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
4. Adres	Yolu: ...	15. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	16. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
5. Adres	Yolu: ...	17. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	18. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
6. Adres	Yolu: ...	19. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	20. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
7. Adres	Yolu: ...	21. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	22. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
8. Adres	Yolu: ...	23. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	24. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
9. Adres	Yolu: ...	25. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	26. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
10. Adres	Yolu: ...	27. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	28. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
11. Adres	Yolu: ...	29. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	30. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
12. Adres	Yolu: ...	31. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	32. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
13. Adres	Yolu: ...	33. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	34. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
14. Adres	Yolu: ...	35. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	36. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
15. Adres	Yolu: ...	37. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	38. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
16. Adres	Yolu: ...	39. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	40. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
17. Adres	Yolu: ...	41. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	42. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
18. Adres	Yolu: ...	43. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	44. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
19. Adres	Yolu: ...	45. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	46. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
20. Adres	Yolu: ...	47. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	48. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
21. Adres	Yolu: ...	49. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	50. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
22. Adres	Yolu: ...	51. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	52. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
23. Adres	Yolu: ...	53. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	54. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
24. Adres	Yolu: ...	55. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	56. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
25. Adres	Yolu: ...	57. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	58. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
26. Adres	Yolu: ...	59. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	60. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
27. Adres	Yolu: ...	61. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	62. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
28. Adres	Yolu: ...	63. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	64. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
29. Adres	Yolu: ...	65. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	66. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
30. Adres	Yolu: ...	67. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	68. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
31. Adres	Yolu: ...	69. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	70. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
32. Adres	Yolu: ...	71. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	72. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
33. Adres	Yolu: ...	73. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	74. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
34. Adres	Yolu: ...	75. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	76. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
35. Adres	Yolu: ...	77. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	78. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
36. Adres	Yolu: ...	79. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	80. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
37. Adres	Yolu: ...	81. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	82. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
38. Adres	Yolu: ...	83. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	84. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
39. Adres	Yolu: ...	85. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	86. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
40. Adres	Yolu: ...	87. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	88. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
41. Adres	Yolu: ...	89. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	90. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
42. Adres	Yolu: ...	91. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	92. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
43. Adres	Yolu: ...	93. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	94. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
44. Adres	Yolu: ...	95. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	96. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
45. Adres	Yolu: ...	97. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	98. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08
46. Adres	Yolu: ...	99. Bölgeyi yöneten kurumun adı	Koçlu	100. Bölgeyi yöneten kurumun adı	2005/17-08



KARŞIYAMA ZARFI

Tarih: **15.10.09** No: **09-011**

<p>1. Adres Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>2. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
3. Gözetim Bilgileri	
<p>4. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>5. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
6. Gözetim Bilgileri	
<p>7. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>8. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
9. Gözetim Bilgileri	
<p>10. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>11. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
12. Gözetim Bilgileri	
<p>13. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>14. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
15. Gözetim Bilgileri	
<p>16. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>17. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
18. Gözetim Bilgileri	
<p>19. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>20. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
21. Gözetim Bilgileri	
<p>22. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>23. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
24. Gözetim Bilgileri	
<p>25. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>26. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
27. Gözetim Bilgileri	
<p>28. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>29. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
30. Gözetim Bilgileri	
<p>31. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>32. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
33. Gözetim Bilgileri	
<p>34. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>35. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
36. Gözetim Bilgileri	
<p>37. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>38. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
39. Gözetim Bilgileri	
<p>40. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>41. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
42. Gözetim Bilgileri	
<p>43. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>44. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
45. Gözetim Bilgileri	
<p>46. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>47. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
48. Gözetim Bilgileri	
<p>49. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>50. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
51. Gözetim Bilgileri	
<p>52. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>53. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
54. Gözetim Bilgileri	
<p>55. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>56. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
57. Gözetim Bilgileri	
<p>58. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>	<p>59. Gözetim Bilgileri</p> <p>Adres: ...</p>
60. Gözetim Bilgileri	



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

147470205

1. Başvuru alan kurum ATAŞEHİR BELEDİYESİ		8. Başvuru tarih ve saati <input type="checkbox"/> Akşam 8.00'den önce <input type="checkbox"/> Gece		10. Başvuru günü saatı 19.08.2015 15:359		11. Başvuru no	
2. Başvuru alanın adresi 1. ETİMESİL KÖYÜ ATAŞEHİR		3. Başvuru alanın adı KÖY		4. Başvuru alanın alan numarası ATAŞEHİR BELEDİYESİ		5. Başvuru alanın alan numarası ATAŞEHİR BELEDİYESİ	
6. Başvuru alanın alan numarası ATAŞEHİR BELEDİYESİ		7. Başvuru alanın alan numarası ATAŞEHİR BELEDİYESİ		9. Başvuru alanın alan numarası ATAŞEHİR BELEDİYESİ		12. Başvuru alanın alan numarası ATAŞEHİR BELEDİYESİ	
13. İnşaat başlangıç tarihi 30.03.2005		14. İnşaat bitiş tarihi 08.08.07		15. Son inşaat tarihi 08.01.2015		16. Son inşaat tarihi 7.25	
17. Yapılaşma tarihi 02.04.2015		18. Yapılaşma tarihi 02.04.2015		19. Yapılaşma tarihi 02.04.2015		20. Yapılaşma tarihi 02.04.2015	
21. Zemin etki alanı ATAŞEHİR TAŞIYICI KURULU		22. Zemin etki alanı ATAŞEHİR TAŞIYICI KURULU		23. Zemin etki alanı ATAŞEHİR TAŞIYICI KURULU		24. Zemin etki alanı ATAŞEHİR TAŞIYICI KURULU	

Yapı Sahibinin		Yapı Mültehdhisinin		Şantiye Şefinin	
21. Adres ve adresi BARBAROS MAH. HALI CAD. PALLADUM RESİDENCE 3A BLOK NO: 86 C KAP NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL		22. Adres ve adresi BARBAROS MAH. HALI CAD. PALLADUM RESİDENCE 3A BLOK NO: 86 C KAP NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL		23. Adres ve adresi BARBAROS MAH. HALI CAD. PALLADUM RESİDENCE 3A BLOK NO: 86 C KAP NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
24. İmza [İmza]		25. İmza [İmza]		26. İmza [İmza]	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
27. İnşaat alanı no	28. İnşaat alanı no	29. İnşaat alanı no	30. İnşaat alanı no	31. İnşaat alanı no	32. İnşaat alanı no
1	100	100	100	100	100

21. Adres ve adresi BARBAROS MAH. HALI CAD. PALLADUM RESİDENCE 3A BLOK NO: 86 C KAP NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL		22. Adres ve adresi BARBAROS MAH. HALI CAD. PALLADUM RESİDENCE 3A BLOK NO: 86 C KAP NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL		23. Adres ve adresi BARBAROS MAH. HALI CAD. PALLADUM RESİDENCE 3A BLOK NO: 86 C KAP NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
24. İmza [İmza]		25. İmza [İmza]		26. İmza [İmza]	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
27. İnşaat alanı no	28. İnşaat alanı no	29. İnşaat alanı no	30. İnşaat alanı no	31. İnşaat alanı no	32. İnşaat alanı no
1	100	100	100	100	100

33. İnşaat alanı no		34. İnşaat alanı no		35. İnşaat alanı no	
36. İnşaat alanı no		37. İnşaat alanı no		38. İnşaat alanı no	
39. İnşaat alanı no		40. İnşaat alanı no		41. İnşaat alanı no	



8. MİMARİ PROJE

ATAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Çehrelik Müdürlüğü

Bu Proje BİNANIN YANGINDAN KORUNMA YÖNETİMİNE İLİŞLİ maddelerde incelenerek tasdik edilmiştir. İhale ve işletme evrakları sırasında itfaiye müdürlüğüne projeleri ile birlikte mahallinde kontrol edilecektir.

Ayrıca bu katın diğer katı geçirmesi engellenmek için katı geçirme için koruma bariyerleri arasında, dışarıya en az 10cm yalıtımlı yapıya dayanıklı kapak sistemleri ile daha önce yapılmışlarda, aynı kapaklı koruma en çok 2m aralıklarla açılıp en fazla 1,5m aralıklarla yapılmaması bariyerleri yerleştirilerek kapak sistemleri yapılmaması istenir ve koruma.

Yeni yüksekliği 30.50 m'yi aşan binalarda inşaat aşamasında çıkması muhtemel yangınlar için katı katı sistemleri inşaatı zaman en son katın iki alt katına kadar tamamlanması ve kullandığı katı katı getirilmesi gereklindedir.

Alanı 90 m² dan küçük olan alanlar (binalar) binalarının çevresi her katın en az 45 cm yüksekliğinde duman perdesi ile çevrilmeli ve yağmurlama sistemi ile korunan binalarda duman perdesinin 15 ile 30 cm aralıklarla, aralıklarda en az 2m olacak şekilde yağmurlama bariyeri yerleştirilmelidir.

Madda 29'a göre tüm kapalı merdivenler bariyerleştirilmelidir.

İç cephesinin, yüksek oryanlı malzemeden yapılması gerekir.

Merdiven kapıları malzemeden yapılmalıdır.

Merdivenine alt bölümüne ve bu 10 m² arasında

Merdivenlerinin mekanik tahliyesi yapılacaktır.

Kolay elevenici, parlama, patlayıcı maddelerin üretimi, imalatı ve depolanması yapılamaz.

TSİM.....bötämlerine
TS EN 12845'e uygun yağmurlama sistemi tesis edilecektir.....

Galeri boşluğu üzerine duman tahliye sistemi yapılacaktır.

Bu binada bulunan yangın merdivenine geçişteki Yangın Güvenlik Kapilerine ait duvarlar 120 dakika yangına dayanıklı malzemeden ve bu Yangın Güvenlik Hollerine ait kapıların 90 dakika yangına dayanıklı, duman sızdırmaz, hidrolikli olmaları şartı ile bu proje onayı yapılmıştır.

30.05.2024/2024

30.05.2024/2024



TAPU

Proje No'su 97-514 3 olan projenin tadilatıdır.

08.09.2013 Tarihli İmar Yönetmeliğine göre Ruhsat verilmiştir.

K.BAKKALKIŞI

7573

• KANG •

21.09.2013 tarih
02.5.15 ruhsat
ile ruhsat vermiştir.

İMAR VE İNŞAAT BAKANLIĞI
MİMARLIK VE İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MİMARLIK VE İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MİMARLIK VE İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR VE İNŞAAT BAKANLIĞI
MİMARLIK VE İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MİMARLIK VE İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MİMARLIK VE İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ODA VİZE

KBK

YAPI SAHİBİNİN

BELEDİYE TESCİLİ

NOVAARU

7573

ADI VE SOYADI

KOZKEN İNŞAAT
TAAHHÜT ve TURİZM A.Ş.

VERGİ D. NO: 4440000000000000
SIC. NO: 5820060853

ADRES: BARBAROS MAH.
HALK CAD. NO:8 / B:323
ATAŞEHİR: İSTANBUL

7573

STATİK

KBK



ATAŞEHİR BELEDİYESİ

PALLADIUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE RESIDENCE

YAPININ CİNS VE NEVİ

BETONARME KARKAS

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ

KULLANIM AMAÇI	TİCARET + KONUT
BİNA YÜKSEKLİĞİ	122.85 m
BODURUM KAT ALANI	
ZEMİN KAT ALANI	
KİSME KAT ALANI	
NORMAL KAT ALANI	
ÇATI KAT ALANI	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	
KAT KESİTİ	ZEMİN + 31 KAT
TARİHİ SİSTEM	BETONARME KARKAS
MAX. AKIŞIK	
MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ	
HAREKETLİ YÜK	
TARİH	31.03.2015

YAPININ YERİ

İLÇESİ	ATAŞEHİR
MAHALLESİ	KUÇUKBAKKALKÖY
SOKAĞI	-
PAFTA NO	221
ADA NO	2936
PARSEL NO	4
ARSA ALANI	34204.70 m ²
MAL SAHİBİ	KÖZKEN İNŞAAT TAAHHÜT ve TURİZM A.Ş.

PROJE NO

İNCELENEN BELGELER

İMAR DURUMU	
TASTIKLI PROJE	
İSİ YALITIMI	
TRAFİK BELGESİ	
İSTİKAMET RÖLEVESİ	
KÖT KESİT	
İ.S.K.İ. BELGESİ	
FEN İŞLERİ	
TAPU	

YERİNDEN BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MAHİYETİ YAZILI İNŞAATA AIT PROJELER ... GÜN VE ... SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TARAFIMIZDAN İNCELENEREK TASTIK GÜNDÜ.

STATİK PROJENİN KONTROL VE TASTIK ETENİNİN İMZA VE MÜHÜRÜ	SİBERİNÜSHA MİMARİ PROJENİN KONTROL VE TASTIK ETENİNİN İMZA VE MÜHÜRÜ	İMAR DURUMUNA İMZA VE MÜHÜRÜ
İMZA VE MÜHÜRÜ	İMZA VE MÜHÜRÜ	İMZA VE MÜHÜRÜ

STATİK PROJENİN KONTROL VE TASTIK ETENİNİN İMZA VE MÜHÜRÜ	SİBERİNÜSHA MİMARİ PROJENİN KONTROL VE TASTIK ETENİNİN İMZA VE MÜHÜRÜ	İMAR DURUMUNA İMZA VE MÜHÜRÜ
İMZA VE MÜHÜRÜ	İMZA VE MÜHÜRÜ	İMZA VE MÜHÜRÜ

MİMARİ TADİLAT PROJESİ

ÖLÇEK: 1/500 - 1/200 - 1/100

MİMARİ PROJE

ERGÜN MİMARLIK LTD. ŞTİ

GÖÇERİ VERİŞ TARİHİ: 30.03.2015

MÜHÜR	İŞLETİM	İNŞAAT MÜH.	MÜHÜR	MÜHÜR	MÜHÜR	MÜHÜR	MÜHÜR
ERGÜN MİMARLIK LTD. ŞTİ	34-2500	1098 (B.599) 454 (Kadıköy)	İNŞAAT MÜHÜRÜ ENDER ERGÜN	3792	3896	İBB BAĞIŞLI BLOKARI + B.05/05 FENERBAHÇE - İSTANBUL TEL: 0 212 380 00 51	MÜHÜR
FONKSİYON MÜH. LTD. ŞTİ			İNŞAAT MÜHÜRÜ ATILLA ÇAYDAMI	130-5823	11-181	BABERK SULLU İNŞAATÇI LTD. ŞTİ NO: 30/1E BEŞİKTAS - İSTANBUL TEL: 0 212 380 00 51	
DİNAMİK PROJE LTD. ŞTİ			İNŞAAT MÜHÜRÜ ZÖHTÜ FERİH	9363	25181	İBB BAĞIŞLI BLOKARI + B.05/05 FENERBAHÇE - İSTANBUL TEL: 0 212 380 00 51	
ENKON MÜH. MÜS. SAN. TİC. LTD. ŞTİ			İNŞAAT MÜHÜRÜ BİLAL METEV	1300	25423	İBB BAĞIŞLI BLOKARI + B.05/05 FENERBAHÇE - İSTANBUL TEL: 0 212 380 00 51	
TARİH	31.03.2015						



A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Misal	Alan (m ²)
10000001	10000000	10000000	10000000
10000002	10000000	10000000	10000000
10000003	10000000	10000000	10000000
10000004	10000000	10000000	10000000
10000005	10000000	10000000	10000000
10000006	10000000	10000000	10000000
10000007	10000000	10000000	10000000
10000008	10000000	10000000	10000000
10000009	10000000	10000000	10000000
10000010	10000000	10000000	10000000
10000011	10000000	10000000	10000000
10000012	10000000	10000000	10000000
10000013	10000000	10000000	10000000
10000014	10000000	10000000	10000000
10000015	10000000	10000000	10000000
10000016	10000000	10000000	10000000
10000017	10000000	10000000	10000000
10000018	10000000	10000000	10000000
10000019	10000000	10000000	10000000
10000020	10000000	10000000	10000000
10000021	10000000	10000000	10000000
10000022	10000000	10000000	10000000
10000023	10000000	10000000	10000000
10000024	10000000	10000000	10000000
10000025	10000000	10000000	10000000
10000026	10000000	10000000	10000000
10000027	10000000	10000000	10000000
10000028	10000000	10000000	10000000
10000029	10000000	10000000	10000000
10000030	10000000	10000000	10000000
10000031	10000000	10000000	10000000
10000032	10000000	10000000	10000000
10000033	10000000	10000000	10000000
10000034	10000000	10000000	10000000
10000035	10000000	10000000	10000000
10000036	10000000	10000000	10000000
10000037	10000000	10000000	10000000
10000038	10000000	10000000	10000000
10000039	10000000	10000000	10000000
10000040	10000000	10000000	10000000
10000041	10000000	10000000	10000000
10000042	10000000	10000000	10000000
10000043	10000000	10000000	10000000
10000044	10000000	10000000	10000000
10000045	10000000	10000000	10000000
10000046	10000000	10000000	10000000
10000047	10000000	10000000	10000000
10000048	10000000	10000000	10000000
10000049	10000000	10000000	10000000
10000050	10000000	10000000	10000000

Z BÖLÜM LİSTESİ

Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Misal	Alan (m ²)
1	10000000	10000000	10000000
2	10000000	10000000	10000000
3	10000000	10000000	10000000
4	10000000	10000000	10000000
5	10000000	10000000	10000000

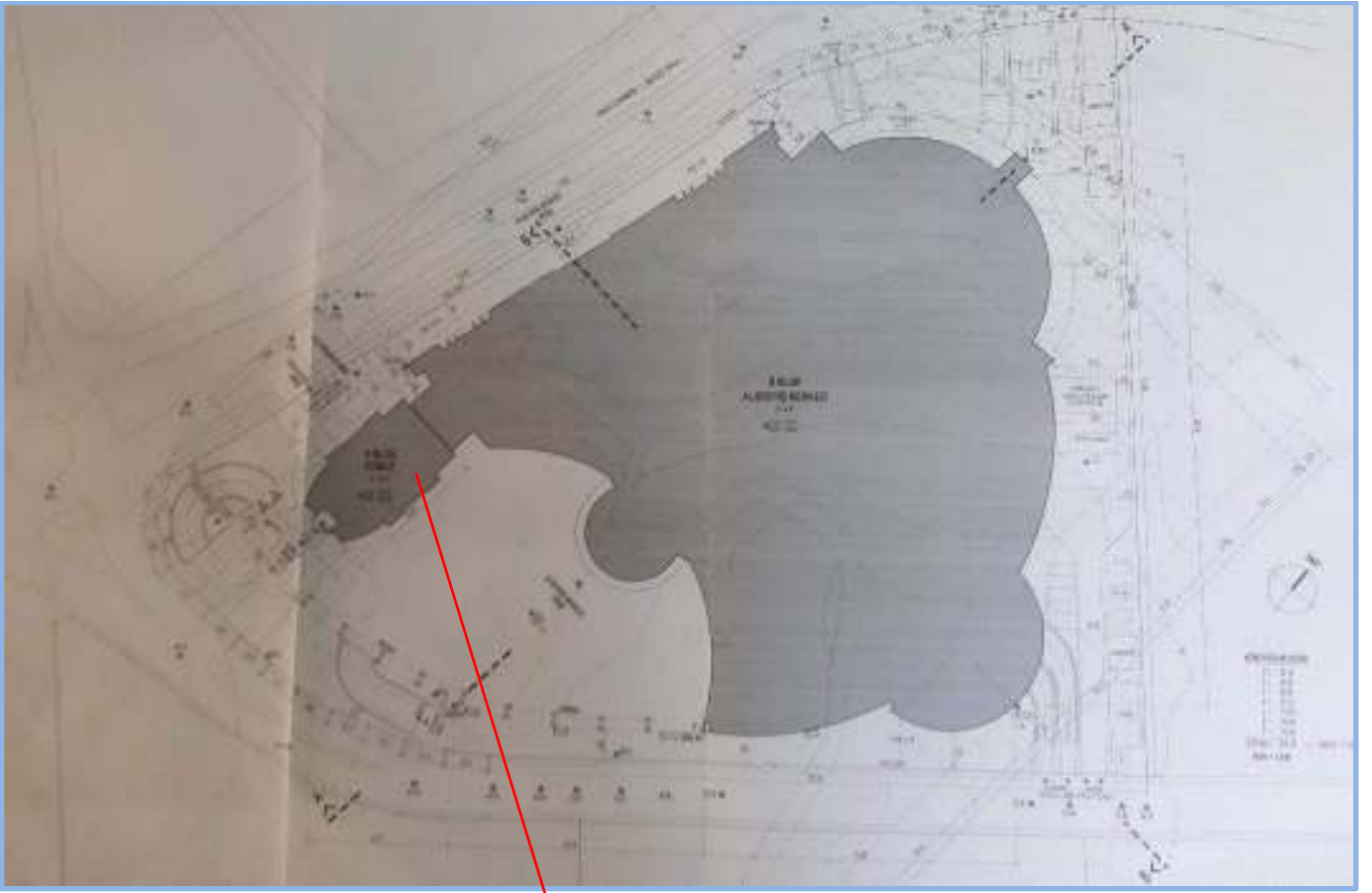
Eklenti	Alan (m ²)
-	329,00
-	364,50
-	591,25
-	591,25
-	591,25

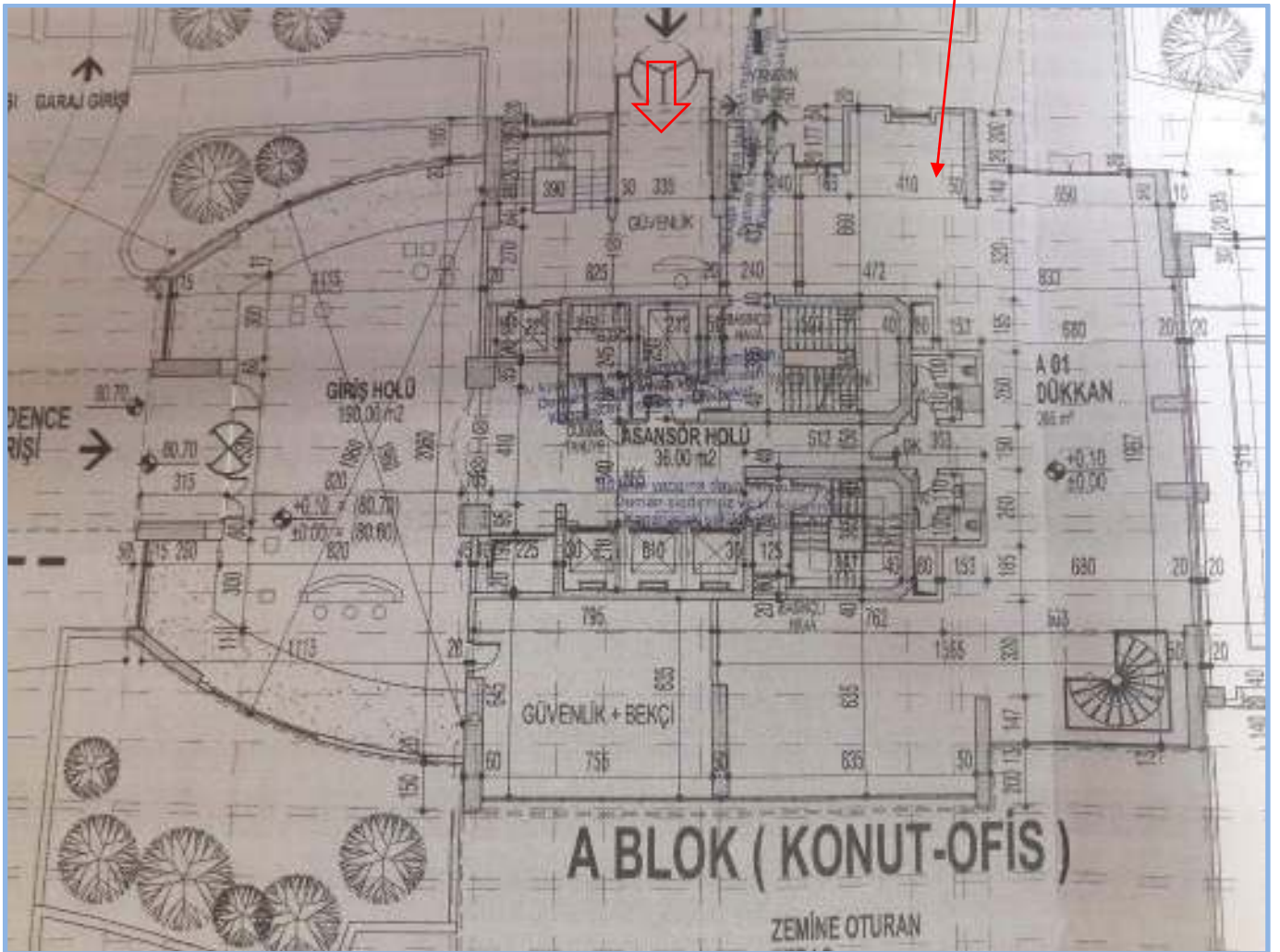
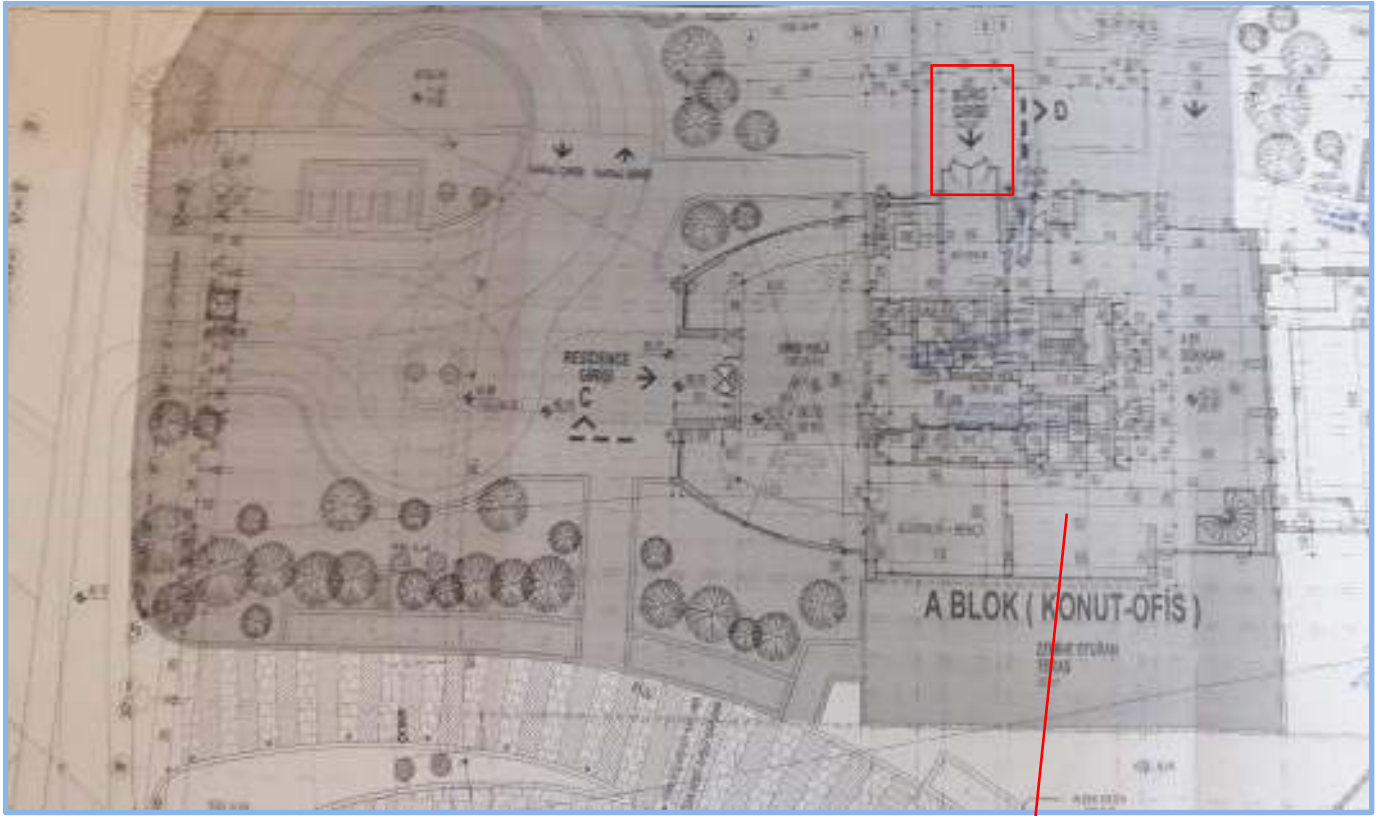


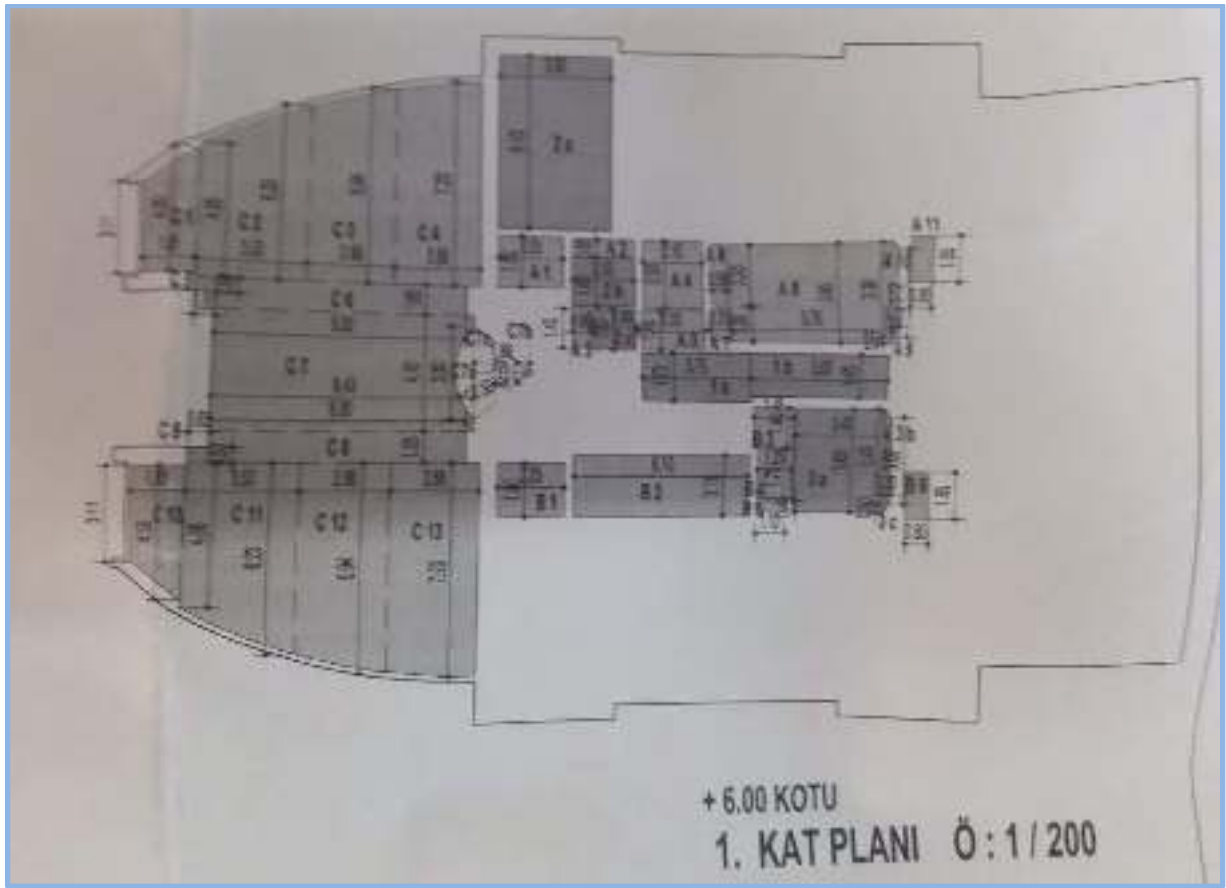
A BLOK (KONUT-OFFİS) ALAN TABLOSU

KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM	ORTAK ALAN	BRÜT ALAN
BESİNCİ BODRUM KAT	0,00 m ²	1.904,49 m ²	1.904,49 m ²
DÖRDÜNCÜ BODRUM KAT	0,00 m ²	3.823,75 m ²	3.823,75 m ²
ÜÇÜNCÜ BODRUM KAT	0,00 m ²	4.774,94 m ²	4.774,94 m ²
İKİNCİ BODRUM KAT	0,00 m ²	4.845,08 m ²	4.845,08 m ²
BİRİNCİ BODRUM KAT	64,00 m ²	4.044,10 m ²	4.108,10 m ²
ZEMİN KAT	265,00 m ²	485,12 m ²	750,12 m ²
BİRİNCİ NORMAL KAT	364,50 m ²	383,71 m ²	748,21 m ²
İKİNCİ NORMAL KAT	591,25 m ²	166,25 m ²	757,50 m ²
ÜÇÜNCÜ NORMAL KAT	591,25 m ²	166,25 m ²	757,50 m ²
DÖRDÜNCÜ NORMAL KAT	591,25 m ²	166,25 m ²	757,50 m ²
BESİNCİ NORMAL KAT	647,25 m ²	681,15 m ²	1.328,40 m ²
ALTINGİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YEDİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
SEKİZİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
DOKUZUNCU NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONUNCU NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONBİRİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONİKİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONÜÇÜNCÜ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONDÖRDÜNCÜ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONBEŞİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONALTINCI NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONYEDİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONSEKİZİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
ONDOKUZUNCU NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YIRMİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YIRMİBİRİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YIRMİİKİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YIRMİÜÇÜNCÜ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YIRMİDÖRDÜNCÜ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YIRMİBEŞİNCİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YIRMİALTINGİ NORMAL KAT	601,82 m ²	161,12 m ²	762,94 m ²
YIRMİYEDİNCİ NORMAL KAT	464,14 m ²	145,64 m ²	609,78 m ²
YIRMİSEKİZİNCİ NORMAL KAT	471,42 m ²	146,17 m ²	617,59 m ²
YIRMİDOKUZUNCU NORMAL KAT	471,42 m ²	146,17 m ²	617,59 m ²
OTUZUNCU NORMAL KAT	469,58 m ²	150,50 m ²	620,08 m ²
OTUZBİRİNCİ NORMAL KAT	293,65 m ²	136,44 m ²	430,10 m ²
ASANSÖR MAK. DA. KATI	0,00 m ²	256,07 m ²	256,07 m ²
TOPLAM	17.922,94 m²	25.805,60 m²	43.728,54 m²









A BLOK - 1. KAT
EMSAL HESABI

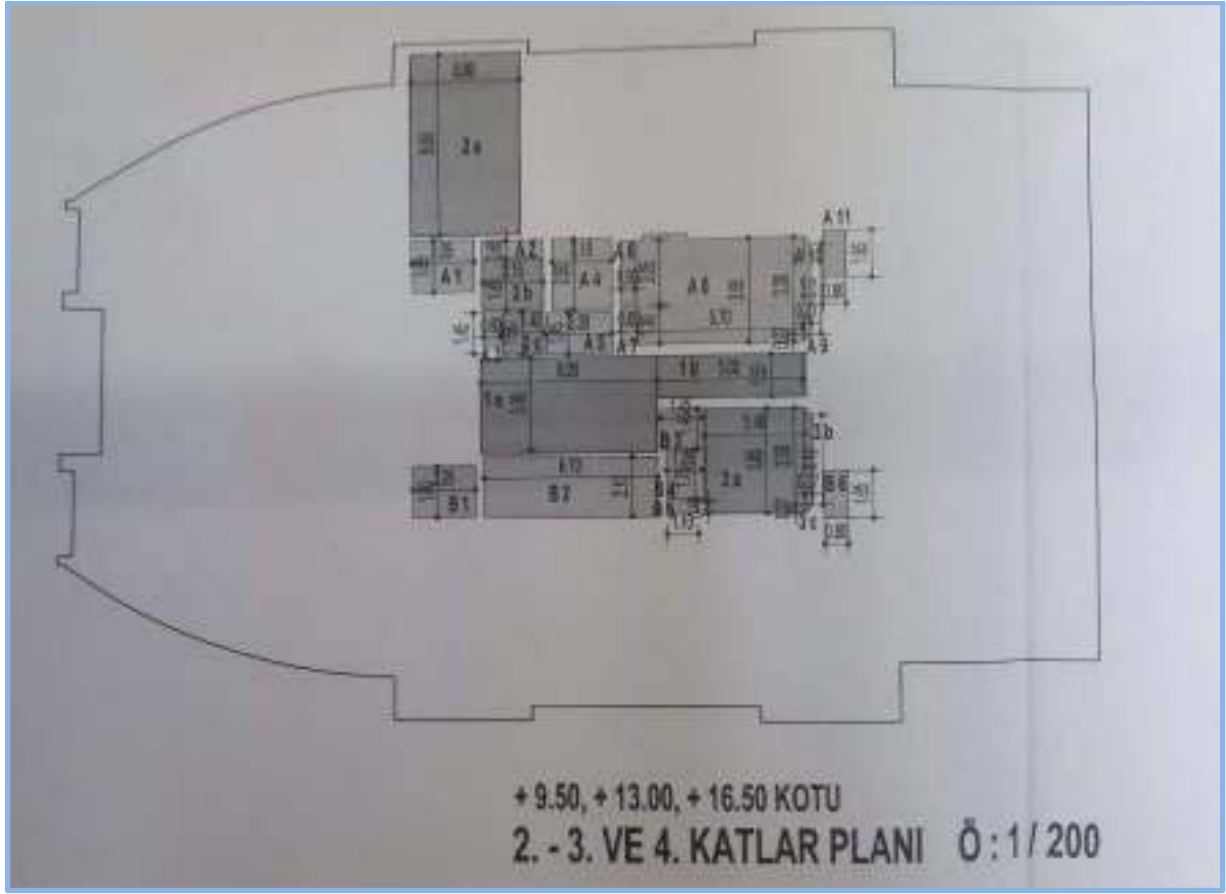
A GRUBU
MINHA ALANLARI

A1 = 18 x 2,0	=	36 m ²
A2 = 38 x 2,0	=	76 m ²
A3 = 38 x 1,6	=	60,8 m ²
A4 = 20 x 2,0	=	40 m ²
A5 = 14 x 2,0	=	28 m ²
A6 = 20 x 2,0	=	40 m ²
A7 = 2,0 x 1,0	=	2 m ²
A8 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A9 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A10 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A11 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A12 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A13 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A14 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A15 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A16 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A17 = 2,0 x 2,0	=	4 m ²
A = TOPLAM	=	44,32 m ²
B1 = 18 x 2,0	=	36 m ²
B2 = 2,0 x 6,0	=	12 m ²
B3 = 1,0 x 1,0	=	1 m ²
B4 = 1,0 x 1,0	=	1 m ²
B5 = 1,0 x 1,0	=	1 m ²
B6 = 1,0 x 1,0	=	1 m ²
B = TOPLAM	=	22,34 m ²
C1 = ((3,0 + 4,0) x 1,0) / 2	=	3,50 m ²
C2 = ((4,0 + 6,0) x 2,0) / 2	=	10,00 m ²
C3 = ((6,0 + 8,0) x 2,0) / 2	=	14,00 m ²
C4 = ((8,0 + 10,0) x 2,0) / 2	=	18,00 m ²
C5 = 2,0 x 2,0	=	4,00 m ²
C6 = 2,0 x 2,0	=	4,00 m ²
C7 = ((2,0 + 2,0) x 1,0) / 2	=	2,00 m ²
C8 = ((2,0 + 2,0) x 1,0) / 2	=	2,00 m ²
C9 = 2,0 x 2,0	=	4,00 m ²
C10 = ((2,0 + 2,0) x 1,0) / 2	=	2,00 m ²
C11 = ((2,0 + 2,0) x 1,0) / 2	=	2,00 m ²
C12 = ((2,0 + 2,0) x 1,0) / 2	=	2,00 m ²
C13 = ((2,0 + 2,0) x 1,0) / 2	=	2,00 m ²
C14 = ((2,0 + 2,0) x 1,0) / 2	=	2,00 m ²
C15 = ((2,0 + 2,0) x 1,0) / 2	=	2,00 m ²
C = TOPLAM	=	70,54 m ²
1. KAT MINHA	=	181,80 m²
1. KAT EMSAL	=	244,30 m²

B GRUBU
MINHA % 20' YE GİREN ALANLAR :

1 a = 1,70 x 3,75	=	6,38 m ²
1 b = 1,00 x 5,00	=	5,00 m ²
1 = TOPLAM	=	13,91 m ²
2 a = 3,90 x 6,10	=	23,79 m ²
2 b = 1,80 x 2,15	=	3,87 m ²
2 c = 1,50 x 1,45	=	2,18 m ²
2 = TOPLAM	=	29,84 m ²
3 a = 3,40 x 3,65	=	12,41 m ²
3 b = ((3,08 + 3,35) x 0,27) / 2	=	0,87 m ²
3 c = ((2,30 x 0,27) / 2	=	0,31 m ²
3 = TOPLAM	=	13,59 m ²
1. KAT % 20' YE GİREN MINHA	=	57,11 m²
1. KAT BRÜT ALAN	=	748,21 m²
EMSAL DIŞI ALANLAR (A GRUBU)	=	244,36 m²
% 20 EMSAL DIŞI ALANLARI (B GRUBU)	=	57,11 m²
KAT KOLÜNDEN GELEN % 20 MINHA ALANI	=	26,77 m²
1. KAT EMSAL ALANI	=	419,38 m²
EMSAL 'N % 20' Sİ	=	419,38 m² x 0,20 = 83,88 m²
Σ % 20 MINHA	=	83,89 m²





A BLOK - 2,3,4. KAT EMSAL HESABI

A GRUBU

MİNHA ALANLARI :

A 1 = 1.05 x 2.25	=	4.16 m ²
A 2 = 0.65 x 2.15	=	1.40 m ²
A 3 = 0.60 x 1.45	=	0.87 m ²
A 4 = 2.10 x 2.50	=	5.25 m ²
A 5 = 1.45 x 2.50	=	3.64 m ²
A 6 = 0.50 x 2.25	=	1.13 m ²
A 7 = 0.60 x 1.30	=	0.78 m ²
A 8 = 5.70 x 3.65	=	20.91 m ²
A 9 = (0.27 x 0.27) / 2	=	0.07 m ²
A 10 = ((3.12 + 3.38) x 0.27) / 2	=	0.88 m ²
A 11 = 0.80 x 1.65	=	1.32 m ²
A = TOPLAM	=	<u>43.01 m²</u>
B 1 = 1.00 x 2.25	=	4.05 m ²
B 2 = 2.10 x 6.10	=	12.81 m ²
B 3 = 1.40 x 1.45	=	2.03 m ²
B 4 = 1.25 x 1.75	=	2.19 m ²
B 5 = 0.40 x 1.10	=	0.44 m ²
B 6 = 0.80 x 1.65	=	1.32 m ²
B = TOPLAM	=	<u>22.84 m²</u>
2,3,4. KAT MİNHA	=	<u>62.85 m²</u>

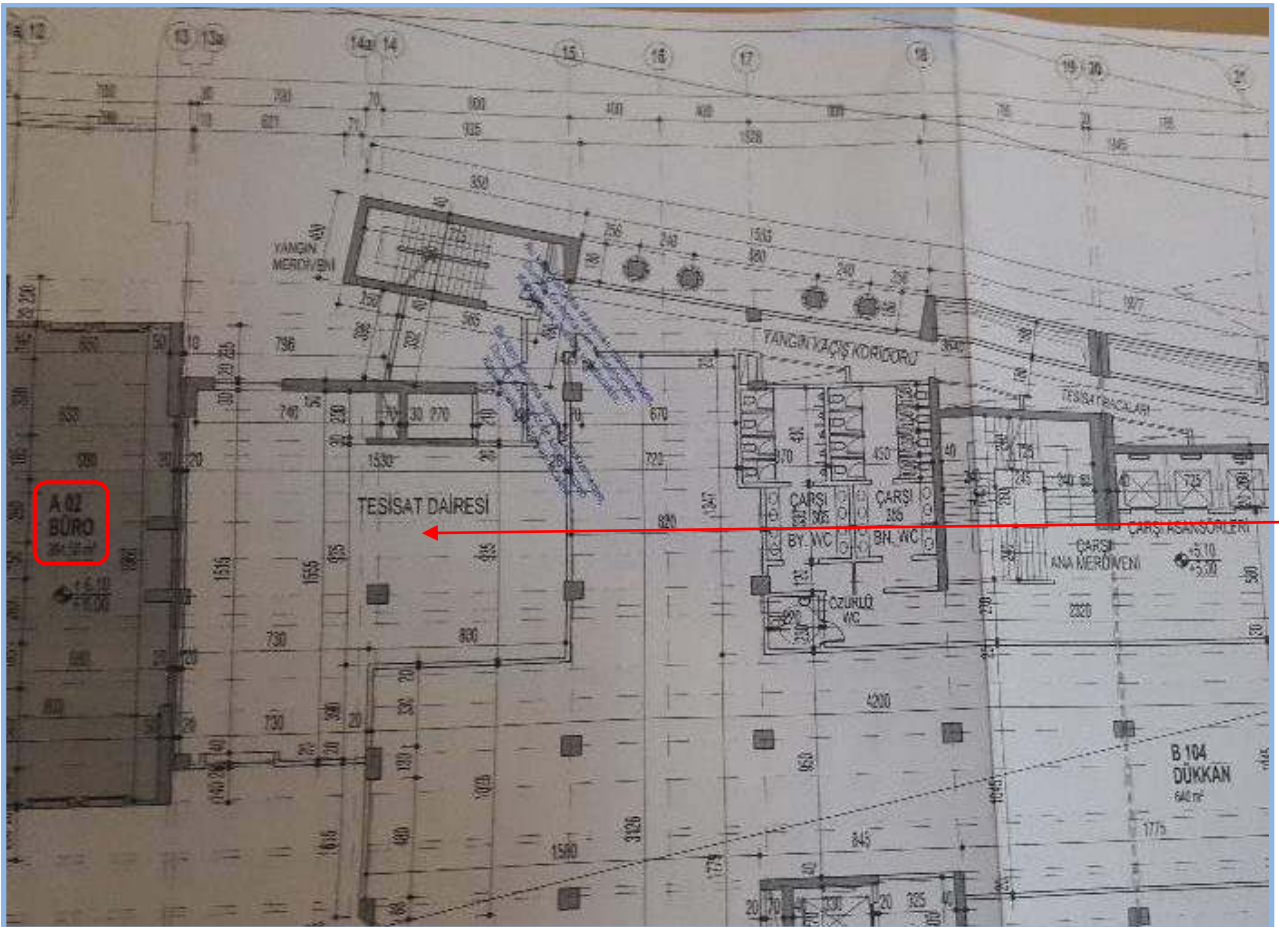
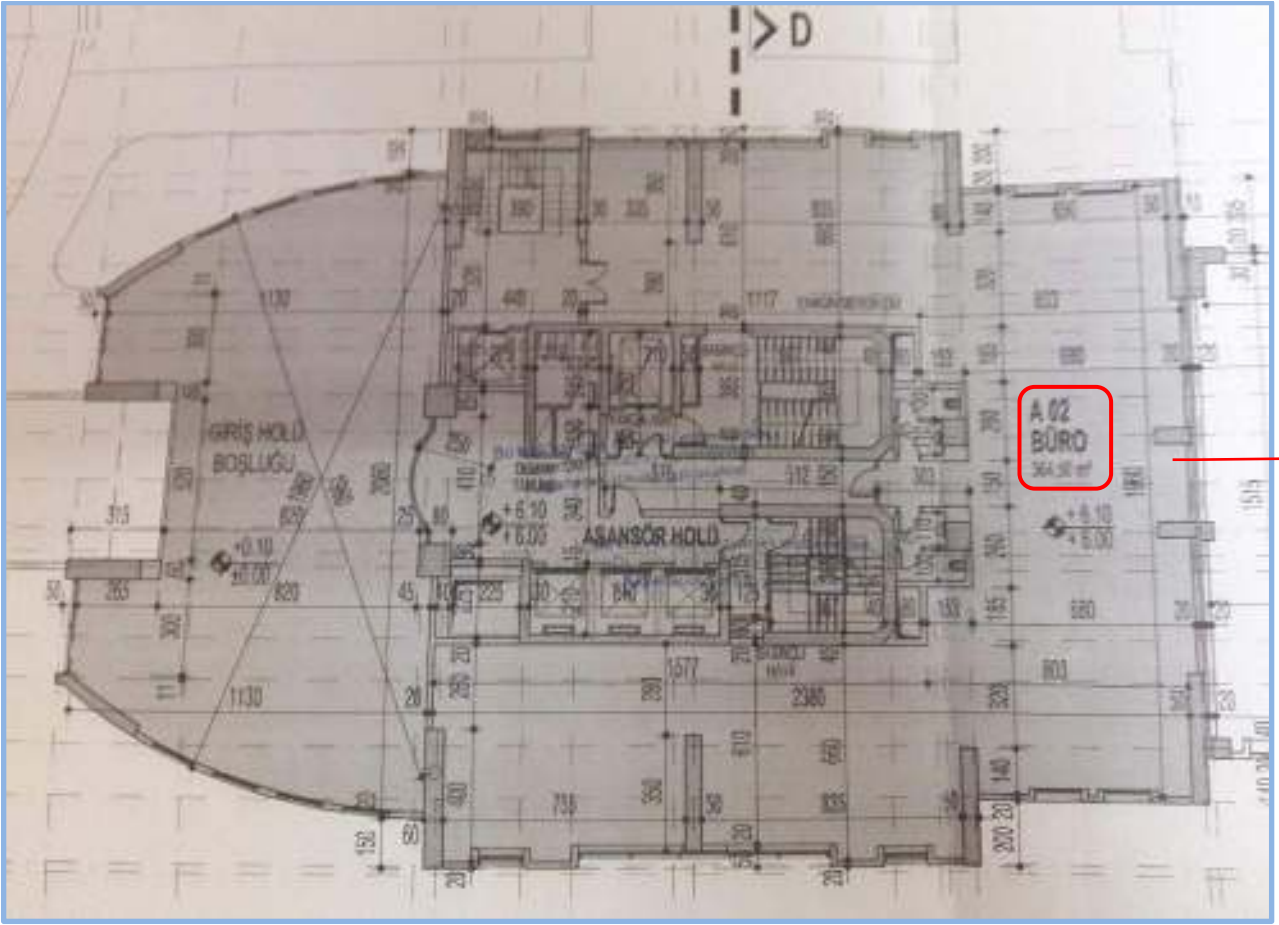
B GRUBU

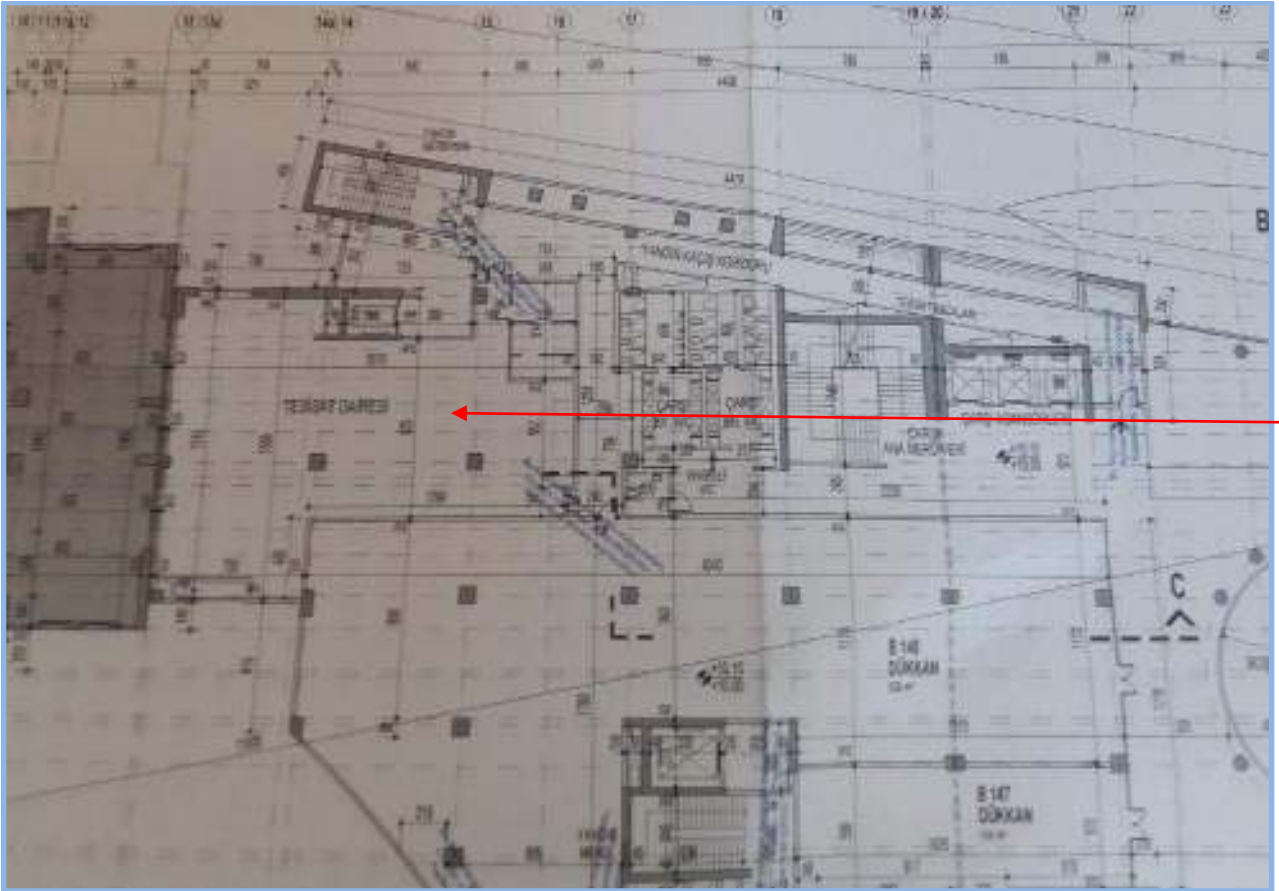
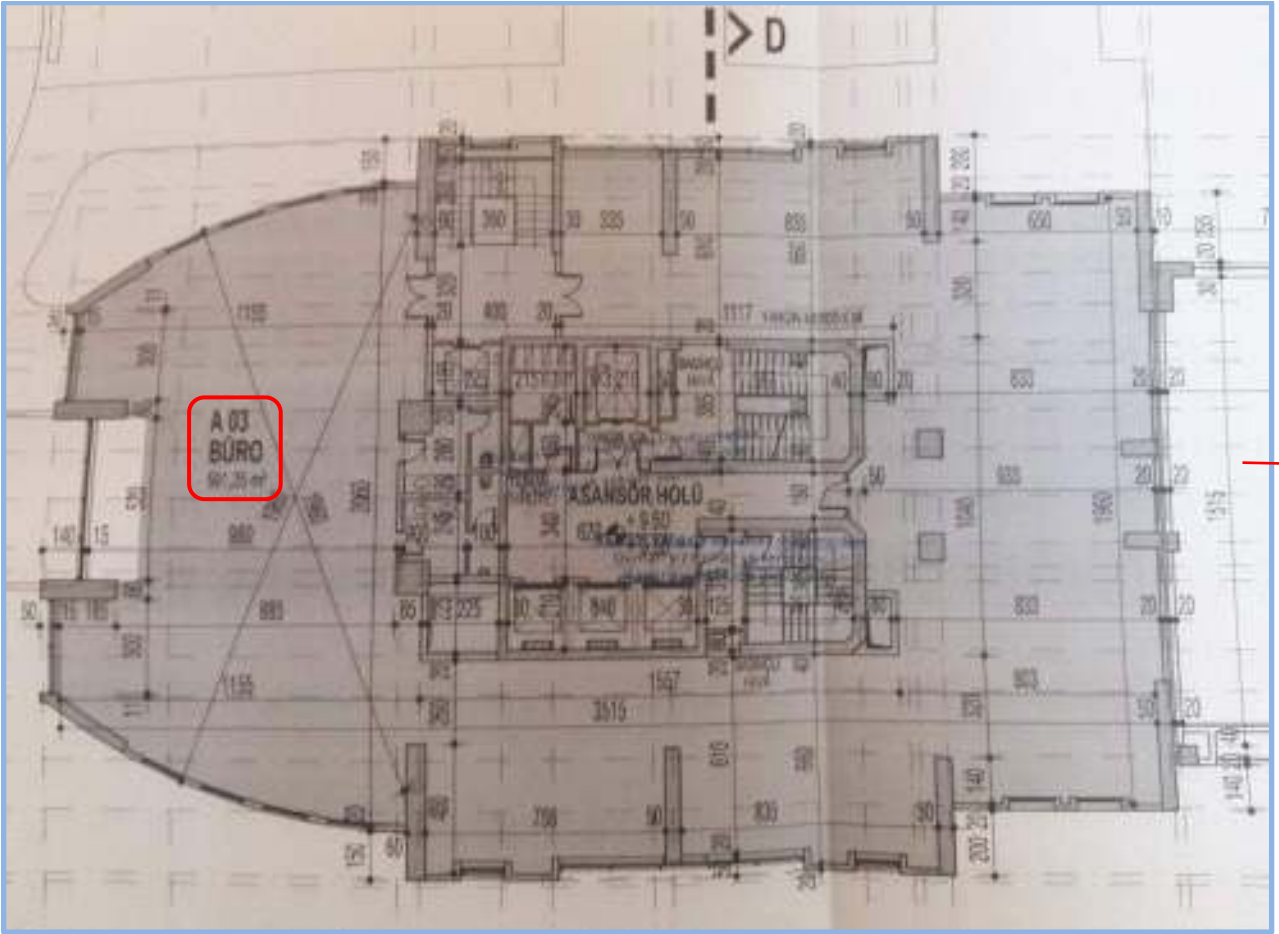
MİNHA % 20' YE GİREN ALANLAR :

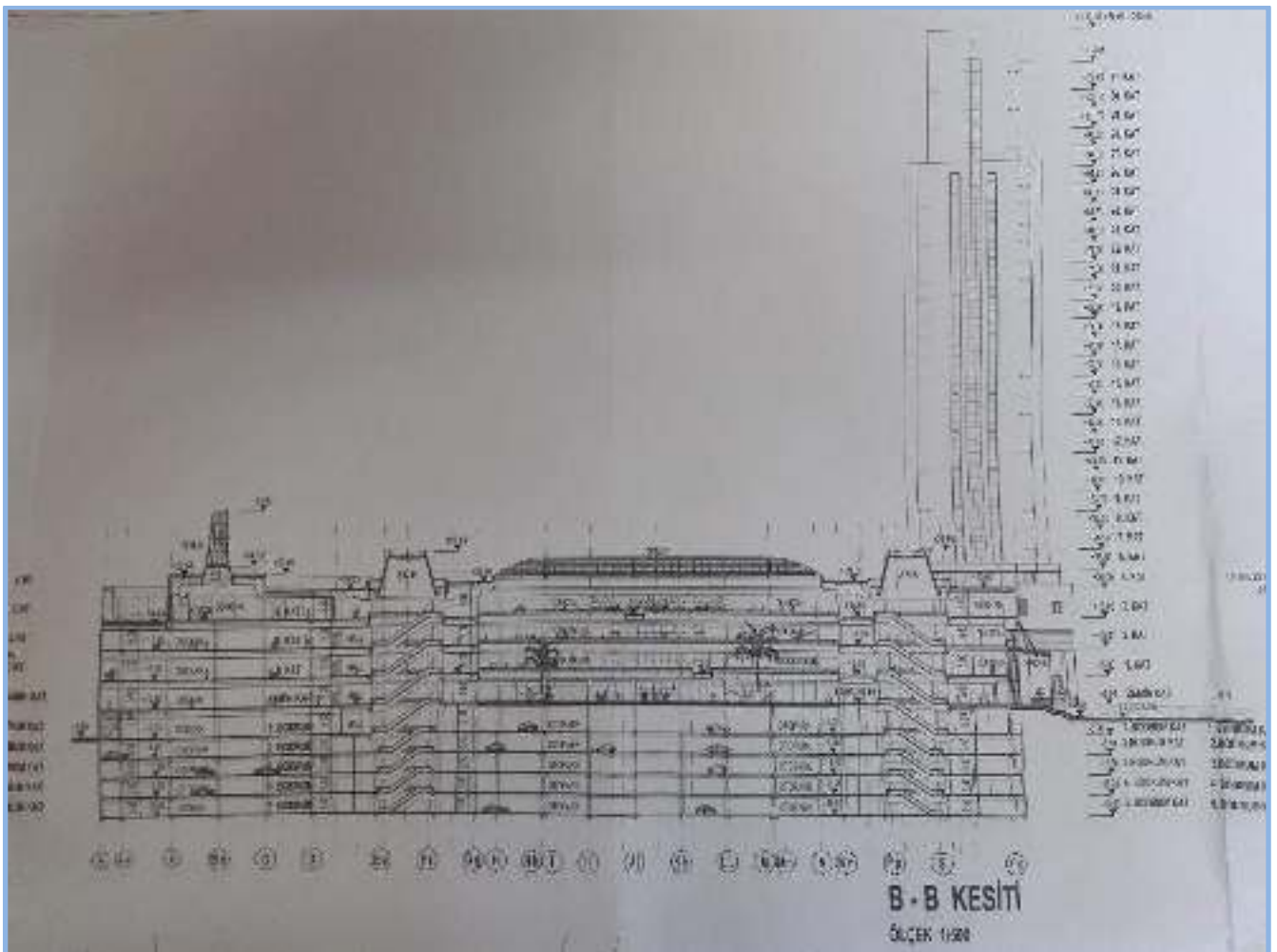
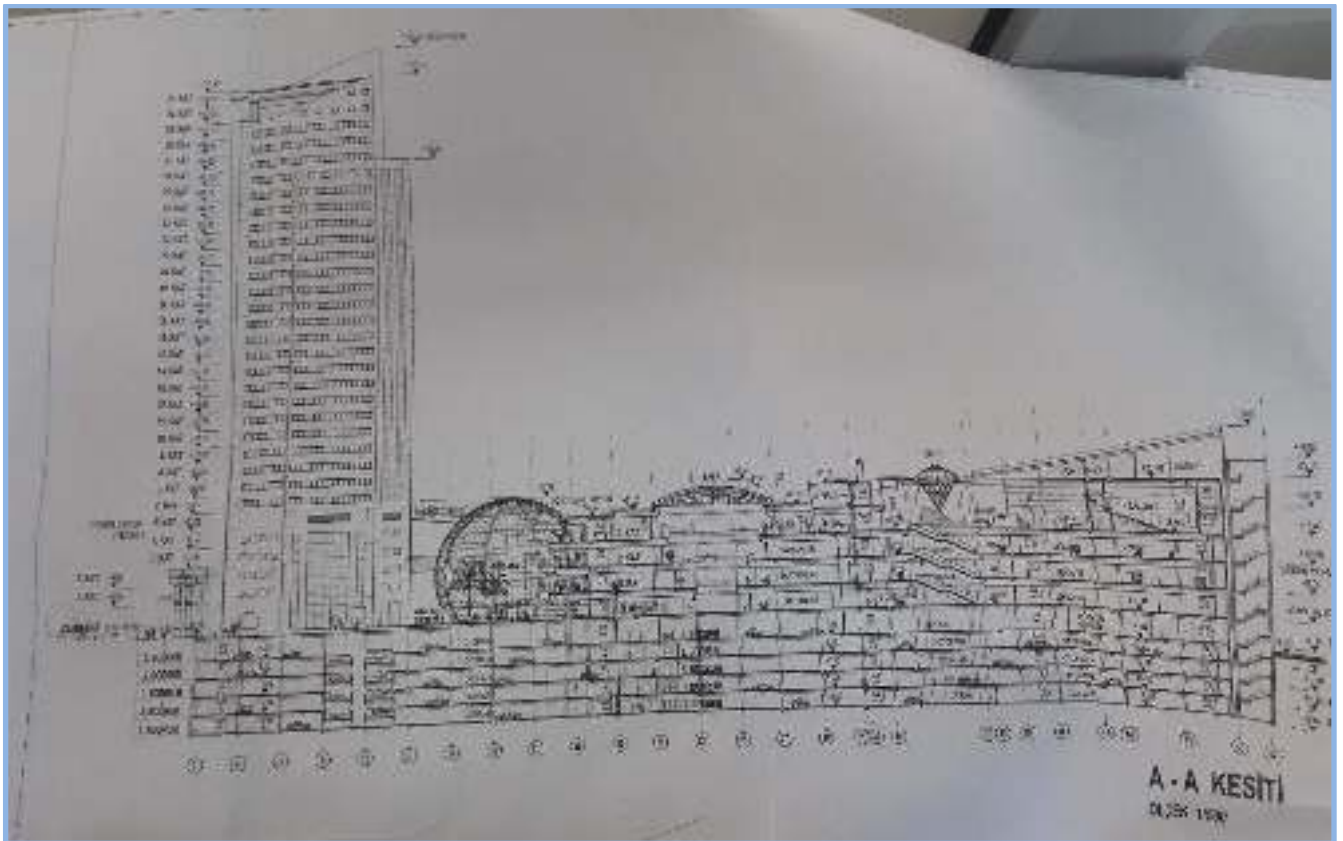
1 a = 3.30 x 6.20	=	20.46 m ²
1 b = 1.50 x 5.00	=	7.53 m ²
1 = TOPLAM	=	<u>27.99 m²</u>
2 a = 3.90 x 6.50	=	25.35 m ²
2 b = 1.80 x 2.15	=	3.87 m ²
2 c = 1.50 x 1.45	=	2.18 m ²
2 = TOPLAM	=	<u>31.40 m²</u>
3 a = 3.40 x 3.65	=	12.41 m ²
3 b = ((3.12 + 3.38) x 0.27) / 2	=	0.88 m ²
3 c = (0.27 x 0.27) / 2	=	0.07 m ²
3 = TOPLAM	=	<u>13.36 m²</u>
2,3,4. KAT % 20' YE GİREN MİNHA	=	<u>72.75 m²</u>

2,3,4. KATLAR BRÜT ALANI	=	75.50 m ²
A EMSAL DIŞI ALANLAR (A GRUBU)	=	62.85 m ²
B % 20 EMSAL DIŞI ALANLAR (B GRUBU)	=	72.75 m ² < 124.38 m ²
2,3,4. KATLAR EMSAL ALANI	=	62.85 m ² x 3 KAT = 1.885.70 m ²
BRÜT 'İN % 20' Sİ	=	62.85 m ² x 0.20 = 124.38 m ²

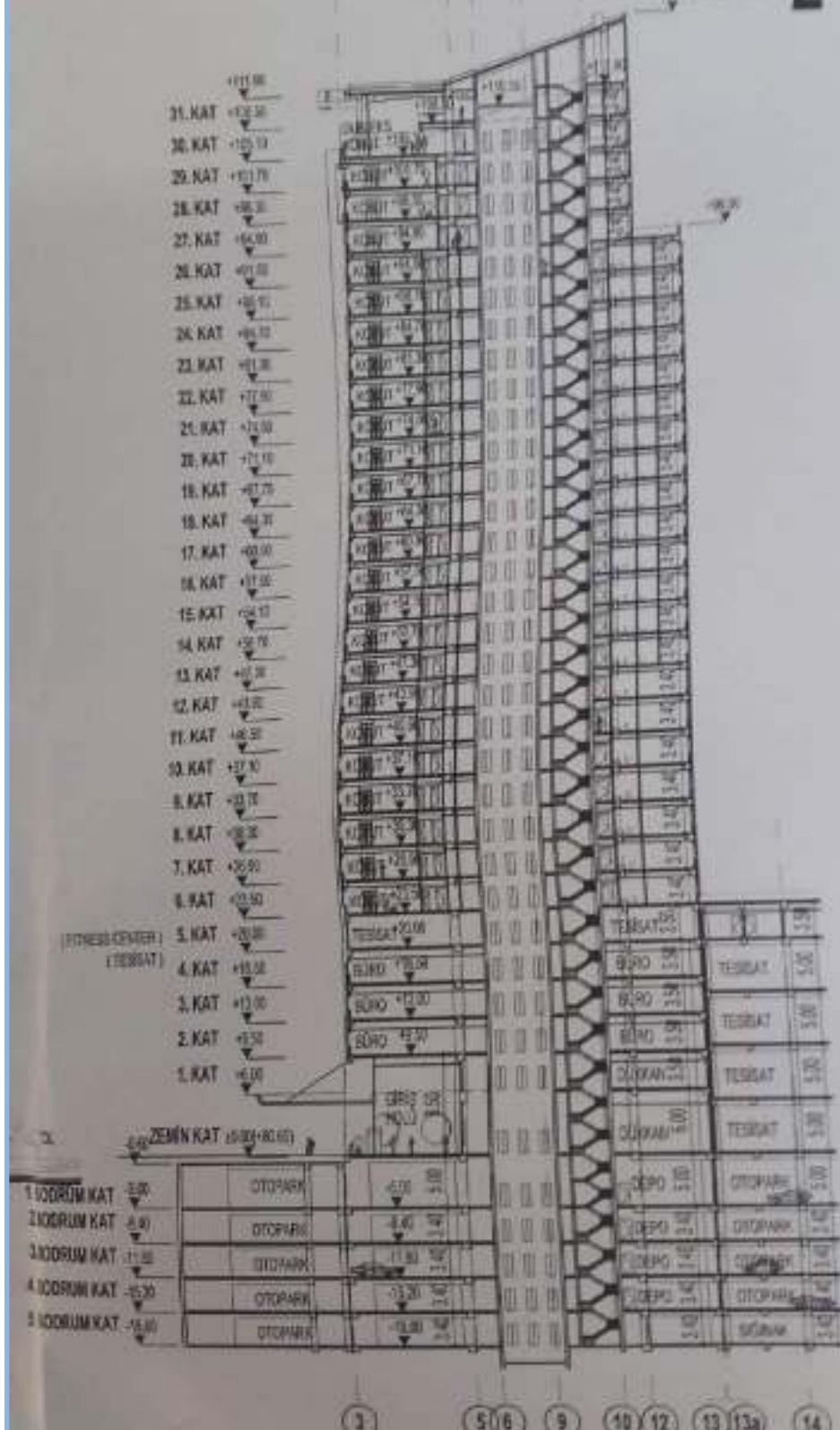








2



C - C KESİTİ
ÖLÇEK 1/500



9. İMAR DURUMU YAZISI (Ataşehir Belediyesi)



T.C.
ATAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Ataşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 99148768-310.05.01-E-1367/5238
Tarih: 21.02.2017 14:07
Doğru Kimlik: 2017-17964

Sayı : 99148768-310.05.01-E-1367/5238

21.02.2017

Konu : İmar Durumu hk.

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 17.02.2017 tarih ve 2017-17964 sayıda kayıtlı dilekçe ve ekleri.

İlgi dilekçe tetkik edilmiş olup, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 221 pafta, 2936 ada, 4 parsel, 11.03.1994 t.t'li 1/1000 ölçekli İstanbul İli Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy Mah. Kozyatağı Mevki İmar Planı ve 02.01.2001 t.t'li 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 221.222 Pafta, 2936 Ada, 2-3 Nolu Parsellere ait Plan Tadilatında; TAKS Maks: 0.50, KAKS: 1.8 + NOT, H: Serbest irtifalı, Ayrık nizam, Ticaret + Konut alanında kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.12.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı onaylanmış olup, 21.12.2015 t.t.'li 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında ise konu parsel Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanda kalmaktadır.

Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 221 pafta, 2939 ada, 3 parsel, 11.03.1994 t.t'li 1/1000 ölçekli İstanbul İli Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy Mah. Kozyatağı Mevki İmar Planı ve 16.04.2012 t.t'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi 2939 Ada, 3 Parselle ait Plan Tadilatında; TAKS Maks: 0.50, KAKS: 1.8 + NOT, H: Serbest irtifalı, Ayrık nizam, Ticaret + Konut alanında kalmakta iken, konu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.12.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı onaylanmış olup, 21.12.2015 t.t.'li 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında ise konu parsel Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanda kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıp onandıktan uygulama yapılmamaktadır.

İlgi dilekçe örneği yazımız ekinde gönderilmekte olup, tarafınızca da tetkik edilerek gereğini yapılmasını rica ederim.

e-İmza ile

Gül COŞKUN

İmar ve Şehircilik Müdürü V.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : İlgi dilekçe örneği

Sayfa 1 / 2

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
<http://belge.ataşehir.bel.tr> adresinden Doğrulama Kodu : 8F942942 Belge No: 99148768-310.05.01-E-1367/5238 ile doğrulanabilir.



10. SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2008 No : 400918

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

Niyazi AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzati Öztangut
E. Nezzati ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzati Öztangut
E. Nezzati ÖZTANGUT
BAŞKAN

