

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 gelişimlerini 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





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 m² 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 değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporla sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
- Raporla belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- 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.
- 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.
- 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 yansıya 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, değerleme 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 yansıtacaktır.

3.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve 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 değerlemede benimsenecek olan varsayımlar arasındaki her türlü farklılıkları yansıtacak 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 belirler. 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 üretilen 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 yayinevlerinin 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 kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik 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 yaklaşımla 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 :

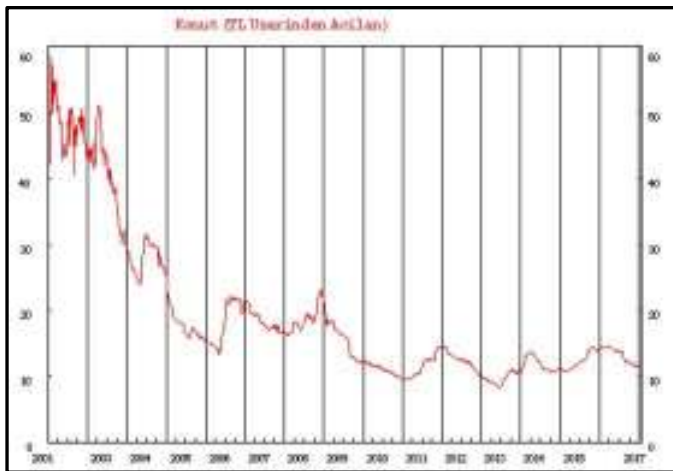
Küresel krizden sonra hızlı bir büyüme yoluna giren Türkiye, 2012 yılında büyümede hız kesmişti. 2013 yılında toparlansa da 2014 yılında tekrar düşük oranlarda büyümüş, 2015 yılında ise artan bir büyüme eğilimi yakalamıştı. 2016 yılının ilk çeyreğine iyi bir performansla başlayan Türkiye ekonomisi, 2. 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 değerlendirilmeye 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.



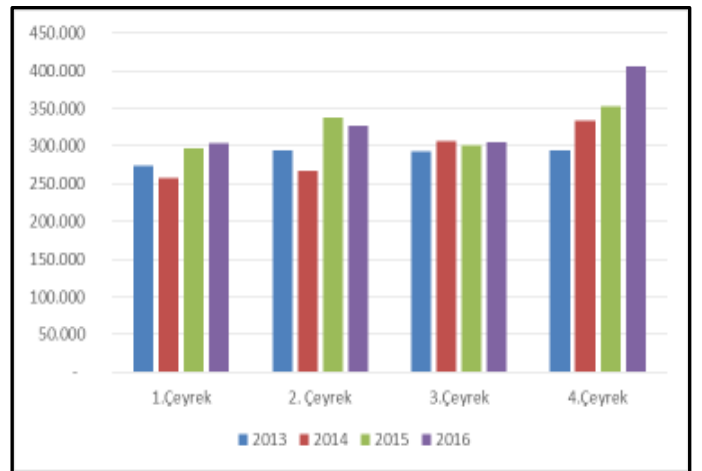
Gayrimenkul Sektörü:

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 etkilerini 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 iyileşmeyle 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)



2013-2016 Yılları Konut Satış Adetleri



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 bloğun 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 çarpmaktadır.

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 dönülür. 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 dönülür ve konu taşınmazların bulunduğu Kardelen sokağına erişim sağlanır.

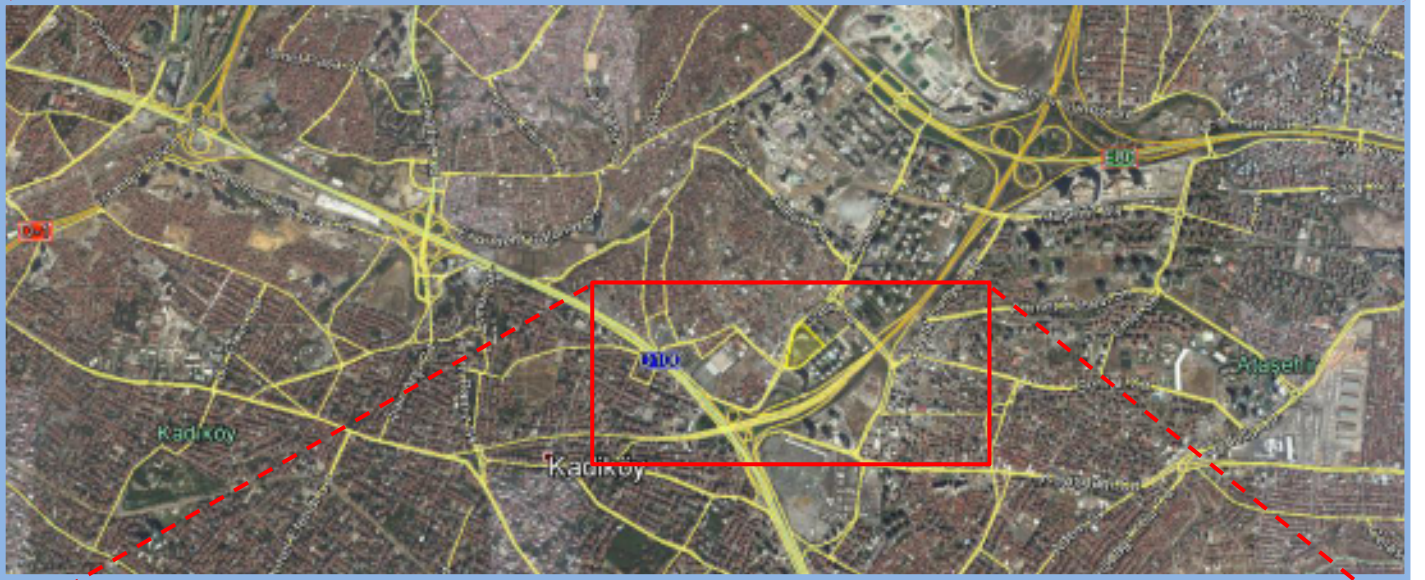
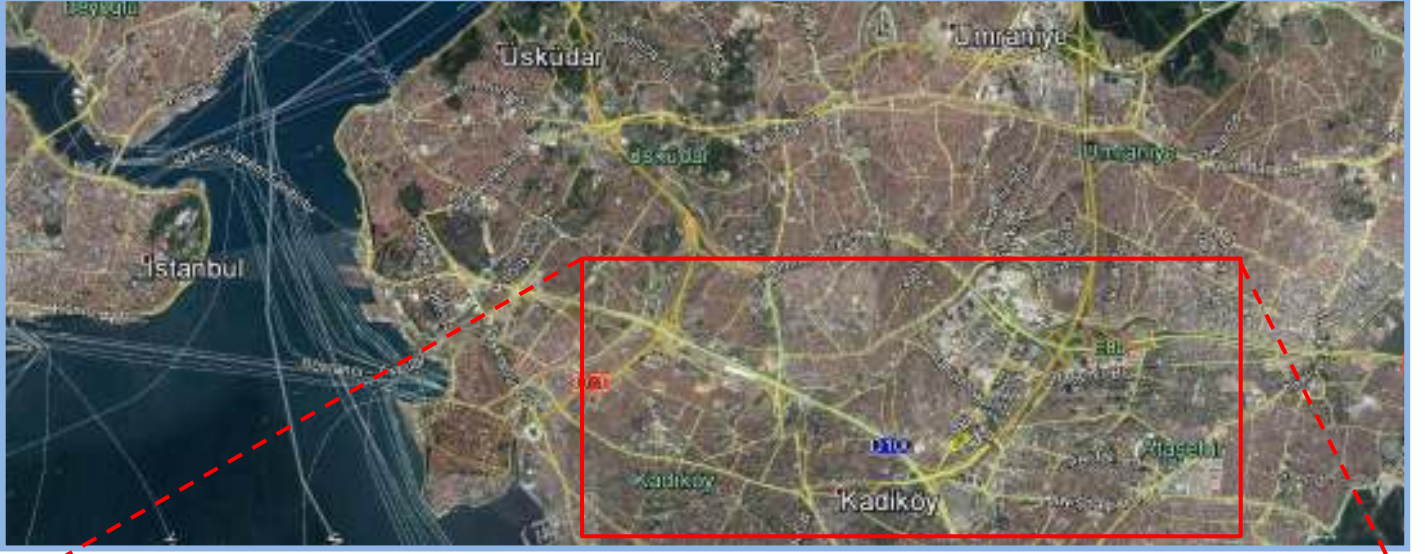
Konu Gayrimenkul' den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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.



6.1.3 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 Cehpe
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 konumludur. Ofis girişi Halk Caddesi tarafından sağlanmaktadır.



6.2.2 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 konumlanmıştır. 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 değerleme 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











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, bulundukları 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 ulaşılabilmektedir. 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 ulaşım daha uzak -Manzara nispeten yüksek
3	Varyap Meridian	Ofis	Satılık	140	1.650.000	11.785	-Toplu ulaşım daha uzak -Manzara ve konsepti daha yüksek -Yapı daha eski
4	Uphill Towers	Ofis	Satılık	134	1.250.000	9.328	-Toplu ulaşım daha uzak -Manzara ve konsepti düşük -Yapı çok daha eski
5	Sarphan Finans Merkezi	Ofis	Satılık	100	1.800.000	18.000	-Toplu ulaşım daha uzak -Lokasyon ve çevresi kötü +Potansiyeli mevcut
6	Sarphan Finans Merkezi	Ofis	Satılık	205	2.750.000	13.415	-Toplu ulaşım 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 şerefide
9	Ağaoğlu My Office	Ofis	Satılık	375	4.600.000	12.266	-Toplu ulaşım 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	Kullanı m Şekli	Durumu	Brüt (m²)	Fiyatı	Fiyatı (m²/Ay)	Olumlu (+) / Olumsuz (-) Özellikleri
1	Palladium Tower (10. katın üstünde)	Ofis	Kiralık	1.096	35.000 \$	32 \$	+ Brüt alanı 1.300 m²'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 ulaşım 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 ulaşım daha uzak -Manzara düşük
5	Nidakule Ataşehir	Ofis	Kiralık	1.216	83.000 TL	68,2 TL	+928 m² net büyüklük -Toplu ulaşım daha uzak -Manzara ve konsepti düşük
6	Ağaoğlu My Office	Ofis	Kiralık	874	49.000 TL	56 TL	-Toplu ulaşım daha uzak -Manzara ve konsepti çok düşük
7	Büyükhanlı	Ofis	Kiralık	1.212	30.906 \$	25,5 \$	+Yeni tamamlanan proje - Toplu ulaşım 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)	Büyükülüğü (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 unvanları 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, mevkiide 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

%18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır. ¹

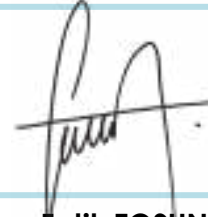
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.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

İstanbul

Ataşehir

Kültürköy

2506

4

Sorgula

Tapu Sicil No	1204038
İ	İstanbul
İçe	Ataşehir
Mahalle/Köy	Kültürköy
Ada	2506
Parsel	4
Tapu Alanı	34,304.70 m2
Hizmet	Arsazi alan bulundurma (sınırlı ve sınırsız)
Merkül	
Pafta	221-322

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	26575425		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 GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ	Fotograf		
	İlçesi	ATAŞEHİR					
	Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
221-222	2916	4	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınır				Zemin Sistem No : 36235388			
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
1.750.000 -		BORU		695/100000		BİR	2
Edinme Sebebi							
Tamamı TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL İNŞAAT VE TURİZM A.Ş. adına kayıtlı arsanın satışından tesvili yapıldı.							
Sahibi							
ERCIYAS ÇELİK BORU SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 1/2							
METALSAC TİCARET VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ 1/2							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	18249	342	13816		26/06/2009		Cilt No.
Sahife no.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

NOT: * Mükterepin gayrimenkuliyatı ile yerleşik yapıya ilişkin mülkiyet edinebilir.
 ** Tescilli Kadastro Kurumları tarafından arsanın kadastro işleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilir.

Saray Mühürhaneleri, Ankara - 2007

[Düzen Servisiyle İşletmesi barındırılan baskıdır.]

Serik No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ATAŞEHİR					
	Mahallesi	KOÇÜKBAKKALKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Faika No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	221-222	2936	4	ARSA	34.204,70 m2		
	Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 36235389							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No	Kat No	Bağımsız Bitt. No.
0,90		BÜRO		1/25/100000		3,1	3
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesisi işleminden. YÖN.PLANI : Yineletim Planı : 23/06/2009					
Sahibi		ERCIYAS ÇELİK BORU SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		17954	342	33847		24/06/2009	
Sahife no.		 Alındı: Tapu Sicil Müd. V. NOT: "Mülkiyet gayri iradi bir hak olup, iradi bir hak değildir. Bu nedenle, iradi bir hak olarak edilemez. - Tapu Sicil Kurumu, iradi bir hak olarak edilemez. Bu nedenle, iradi bir hak olarak edilemez.				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	



4. TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 20064
Zemin No	: 89907812	Yatırım	: 34.204,70 m2
B / Her	: İTANULLU/ATASEHIR	Alan Tar. Niteliği	: ARSASI OLAN METUARMARİ BİNA VE İŞYERİ
Kurum Adı	: Anadolü TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: A / 1 / - (Bag.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: KÖÇERBAĞKALIKÖY Mah.	Alan Pay/Payda	: 495/10000
Merkül	: 1	Bag.Böl. Niteliği	: BÖLÜK
Çizim Sayfa No	: 531 / 51548		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yıllığı	Terkin Şekli - Tarih - Yıl
İrtifa	KIRKBEKİNDE A İLE GÖSTERİLEN KISIMDA 59 YILLIK 1 YER BEDELİLE AYEDAS LEHNE İRTİFAK HAKKI	AYEDAS	09/06/2008 - 12/18	-
Beyan	Değer (Kurumun: otomatik) Tarih: 22/05/2009 Sayı: 88/151418	KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL)	13/07/2009 - 18/12	-
Beyan/AT	Bu gayrimenkulün malikiyetini otomatik olarak gösterir.		04/08/2015 - 15/12	-
Beyan	Yatırım Planı: 31/07/2015		04/08/2015 - 15/12	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eserliği No	Bina Pay/Payda	Mevcutluk	Edinme Şekli - Tarih - Yıl	Terkin Şekli - Tarih - Yıl
100915124	İTİHYAS ÇELİK BORDU SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1/2			Kat Mülkiyeti Tesisi - 04/08/2015 - 15/12	-
100915125	METALSAC İÇARET VE SANAYİ A.Ş.	1/2			Kat Mülkiyeti Tesisi - 04/08/2015 - 15/12	-

İpotek

Alınan	Malikler/ŞBİ	Borç	Faiz	Borçlanma	Sıra	Tasın Tarih - Yıl	Borçlu	SDF Şekli
(İN 40/198) İTİHYAS ÇELİK BORDU SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (NETERLAND) K.V. Yığılma 801488/6	Evet	2.400.000,00 EUR	yıllık %4,75 öçüm	1/0	P.B.K.	30/09/2009 - 22/12	METALSAC İÇARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Kuvvetinde (İnce Ekte)								
Tasınan	Bina Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarih - Yıl	Terkin Şekli - Tarih - Yıl			
Anadolü TM - KÖÇERBAĞKALIKÖY Mah. 2006-Ada 4 Parsel Blok/Giriş - A/ 2 kata bag. bölün	1/2	METALSAC İÇARET VE SANAYİ A.Ş.	2.400.000,00 EUR	04/08/2015 - 15/12	-			
Anadolü TM - KÖÇERBAĞKALIKÖY Mah. 2004-Ada 4 Parsel Blok/Giriş - A/ 4 kata bag. bölün	1/1	METALSAC İÇARET VE SANAYİ A.Ş.	2.400.000,00 EUR	04/08/2015 - 15/12	-			

Rapor Tarihi / Sayı: 10.02.2017 / 3413

İpotek ŞBİ Bilgisi			
S/ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih - Yıllığı
Diğer Bilgiler			

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 20064
Zemin No	: 89907812	Yatırım	: 34.204,18 m2
B / Her	: İTANULLU/ATASEHIR	Alan Tar. Niteliği	: ARSASI OLAN İHTİKARİ BİNA VE İŞYERİ
Kurum Adı	: Anadolü TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: A / 2 / - (Bag.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: KÖÇERBAĞKALIKÖY Mah.	Alan Pay/Payda	: 1125/10000
Merkül	: 1	Bag.Böl. Niteliği	: BÖLÜK
Çizim Sayfa No	: 521 / 51549		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yıllığı	Terkin Şekli - Tarih - Yıl
İrtifa	KIRKBEKİNDE A İLE GÖSTERİLEN KISIMDA 59 YILLIK 1 YER BEDELİLE AYEDAS LEHNE İRTİFAK HAKKI	AYEDAS	09/06/2008 - 12/18	-
Beyan	Değer (Kurumun: otomatik) Tarih: 22/05/2009 Sayı: 88/151418	KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL)	13/07/2009 - 18/12	-
Beyan	Yatırım Planı: 31/07/2015		04/08/2015 - 15/12	-
Beyan/AT	Bu gayrimenkulün malikiyetini otomatik olarak gösterir.		04/08/2015 - 15/12	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eserliği No	Bina Pay/Payda	Mevcutluk	Edinme Şekli - Tarih - Yıl	Terkin Şekli - Tarih - Yıl
100915126	İTİHYAS ÇELİK BORDU SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1/0			Kat Mülkiyeti Tesisi - 04/08/2015 - 15/12	-

* Tesisi edilen genler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK25022
Norris ÖZSÜMER
Kaydına Uygunluk
10.02.2017

Rapor Tarihi / Sayı: 10.02.2017 / 3413



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 imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.

2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı 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 imar kanunun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişki kesilmeden uygulama yapılamaz.

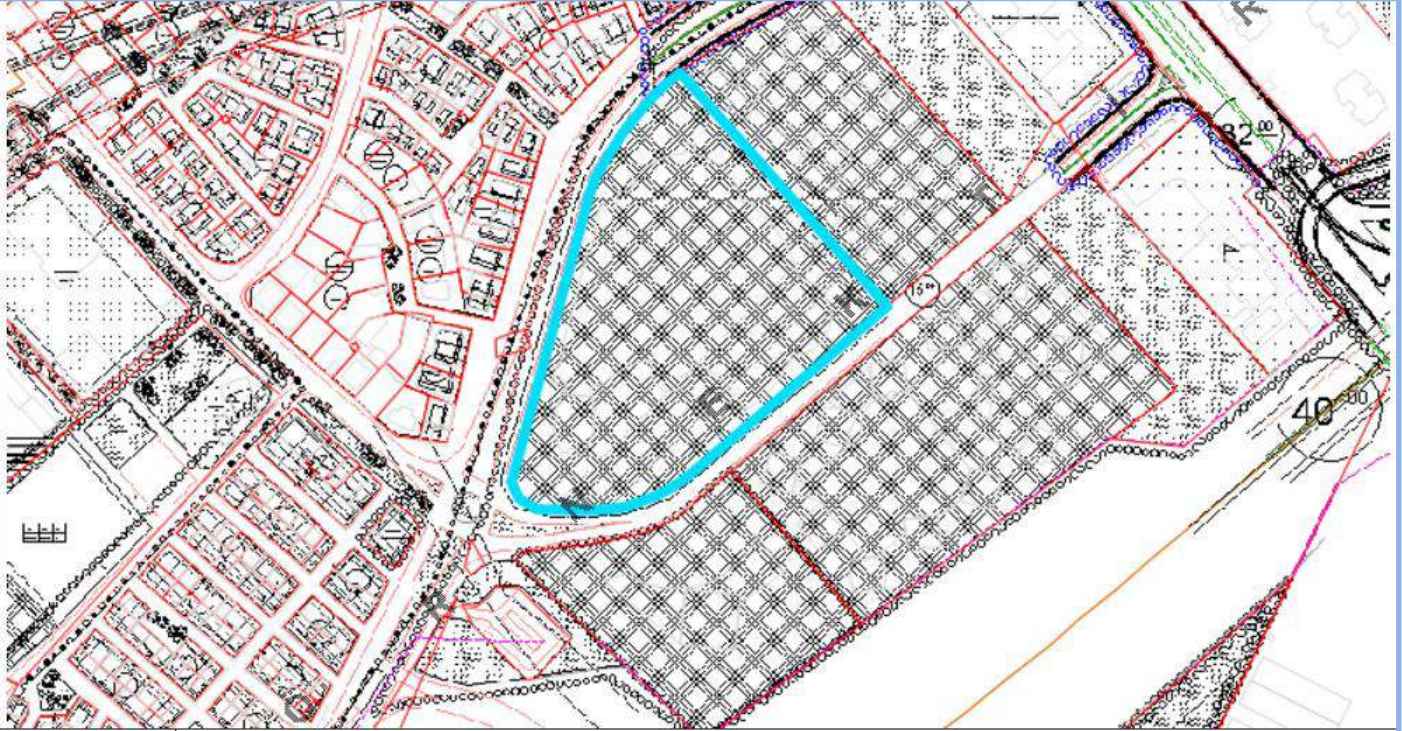
3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.

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 istikametrölevesi belirlenecektir.

3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar 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
	P.221	2936	4	34205.87	-
Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :					TİCARET VE KONUT ALANI



6. YAPI RUHSATLARI

[illegible]

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Santiye Sefinit
27. Adres: ... KOZKIN İNŞ.TAAH.VE TÜRİZM A.Ş. 0	12. Adres: ... KOZKIN İNŞ.TAAH.VE TÜRİZM A.Ş. 0	43. Adres: ... Zafer AKŞAYAR - İmza SSK No: 33946180352
18. Başlı yapıya vergi dairesi ad KOZYATAGI	15. Oda adı no 2005-180	14. Oda adı no 33946180352
19. Vergi bilgisi 582 006 0653	17. Başlı yapıya vergi dairesi ad KOZYATAGI	16. Vergi bilgisi 582 006 0653
22. Adres KOZYATAGI ÇOK İYİ YOL NO 1 07 445 00000	21. İlçe	17. Şifalı adı no 5820060653
	18. Şifalı adı no 5820060653	19. Şifalı adı no 5820060653
	20. Şifalı adı no 5820060653	21. Şifalı adı no 5820060653
	22. Şifalı adı no 5820060653	23. Şifalı adı no 5820060653
	24. Şifalı adı no 5820060653	25. Şifalı adı no 5820060653
	26. Şifalı adı no 5820060653	27. Şifalı adı no 5820060653
	28. Şifalı adı no 5820060653	29. Şifalı adı no 5820060653
	30. Şifalı adı no 5820060653	31. Şifalı adı no 5820060653
	32. Şifalı adı no 5820060653	33. Şifalı adı no 5820060653
	34. Şifalı adı no 5820060653	35. Şifalı adı no 5820060653
	36. Şifalı adı no 5820060653	37. Şifalı adı no 5820060653
	38. Şifalı adı no 5820060653	39. Şifalı adı no 5820060653
	40. Şifalı adı no 5820060653	41. Şifalı adı no 5820060653
	42. Şifalı adı no 5820060653	43. Şifalı adı no 5820060653
	44. Şifalı adı no 5820060653	45. Şifalı adı no 5820060653
	46. Şifalı adı no 5820060653	47. Şifalı adı no 5820060653
	48. Şifalı adı no 5820060653	49. Şifalı adı no 5820060653
	50. Şifalı adı no 5820060653	51. Şifalı adı no 5820060653
	52. Şifalı adı no 5820060653	53. Şifalı adı no 5820060653
	54. Şifalı adı no 5820060653	55. Şifalı adı no 5820060653
	56. Şifalı adı no 5820060653	57. Şifalı adı no 5820060653
	58. Şifalı adı no 5820060653	59. Şifalı adı no 5820060653
	60. Şifalı adı no 5820060653	61. Şifalı adı no 5820060653
	62. Şifalı adı no 5820060653	63. Şifalı adı no 5820060653
	64. Şifalı adı no 5820060653	65. Şifalı adı no 5820060653
	66. Şifalı adı no 5820060653	67. Şifalı adı no 5820060653
	68. Şifalı adı no 5820060653	69. Şifalı adı no 5820060653
	70. Şifalı adı no 5820060653	71. Şifalı adı no 5820060653
	72. Şifalı adı no 5820060653	73. Şifalı adı no 5820060653
	74. Şifalı adı no 5820060653	75. Şifalı adı no 5820060653
	76. Şifalı adı no 5820060653	77. Şifalı adı no 5820060653
	78. Şifalı adı no 5820060653	79. Şifalı adı no 5820060653
	80. Şifalı adı no 5820060653	81. Şifalı adı no 5820060653
	82. Şifalı adı no 5820060653	83. Şifalı adı no 5820060653
	84. Şifalı adı no 5820060653	85. Şifalı adı no 5820060653
	86. Şifalı adı no 5820060653	87. Şifalı adı no 5820060653
	88. Şifalı adı no 5820060653	89. Şifalı adı no 5820060653
	90. Şifalı adı no 5820060653	91. Şifalı adı no 5820060653
	92. Şifalı adı no 5820060653	93. Şifalı adı no 5820060653
	94. Şifalı adı no 5820060653	95. Şifalı adı no 5820060653
	96. Şifalı adı no 5820060653	97. Şifalı adı no 5820060653
	98. Şifalı adı no 5820060653	99. Şifalı adı no 5820060653
	100. Şifalı adı no 5820060653	101. Şifalı adı no 5820060653
	102. Şifalı adı no 5820060653	103. Şifalı adı no 5820060653
	104. Şifalı adı no 5820060653	105. Şifalı adı no 5820060653
	106. Şifalı adı no 5820060653	107. Şifalı adı no 5820060653
	108. Şifalı adı no 5820060653	109. Şifalı adı no 5820060653
	110. Şifalı adı no 5820060653	111. Şifalı adı no 5820060653
	112. Şifalı adı no 5820060653	113. Şifalı adı no 5820060653
	114. Şifalı adı no 5820060653	115. Şifalı adı no 5820060653
	116. Şifalı adı no 5820060653	117. Şifalı adı no 5820060653
	118. Şifalı adı no 5820060653	119. Şifalı adı no 5820060653
	120. Şifalı adı no 5820060653	121. Şifalı adı no 5820060653
	122. Şifalı adı no 5820060653	123. Şifalı adı no 5820060653
	124. Şifalı adı no 5820060653	125. Şifalı adı no 5820060653
	126. Şifalı adı no 5820060653	127. Şifalı adı no 5820060653
	128. Şifalı adı no 5820060653	129. Şifalı adı no 5820060653
	130. Şifalı adı no 5820060653	131. Şifalı adı no 5820060653
	132. Şifalı adı no 5820060653	133. Şifalı adı no 5820060653
	134. Şifalı adı no 5820060653	135. Şifalı adı no 5820060653
	136. Şifalı adı no 5820060653	137. Şifalı adı no 5820060653
	138. Şifalı adı no 5820060653	

[illegible][illegible]

K. Agn. Shreeganga					
Sl. No.	Particulars	Dr. Amount	Cr. Amount	Balance	Remarks
1	By Balance b/d				
2	To Balance b/d				
3	By Cash				
4	To Cash				
5	By Cash				
6	To Cash				
7	By Cash				
8	To Cash				
9	By Cash				
10	To Cash				
11	By Cash				
12	To Cash				
13	By Cash				
14	To Cash				
15	By Cash				
16	To Cash				
17	By Cash				
18	To Cash				
19	By Cash				
20	To Cash				
21	By Cash				
22	To Cash				
23	By Cash				
24	To Cash				
25	By Cash				
26	To Cash				
27	By Cash				
28	To Cash				
29	By Cash				
30	To Cash				
31	By Cash				
32	To Cash				
33	By Cash				
34	To Cash				
35	By Cash				
36	To Cash				
37	By Cash				
38	To Cash				
39	By Cash				
40	To Cash				
41	By Cash				
42	To Cash				
43	By Cash				
44	To Cash				
45	By Cash				
46	To Cash				
47	By Cash				
48	To Cash				
49	By Cash				
50	To Cash				
51	By Cash				
52	To Cash				
53	By Cash				
54	To Cash				
55	By Cash				
56	To Cash				
57	By Cash				
58	To Cash				
59	By Cash				
60	To Cash				
61	By Cash				
62	To Cash				
63	By Cash				
64	To Cash				
65	By Cash				
66	To Cash				
67	By Cash				
68	To Cash				
69	By Cash				
70	To Cash				
71	By Cash				
72	To Cash				
73	By Cash				
74	To Cash				
75	By Cash				
76	To Cash				
77	By Cash				
78	To Cash				
79	By Cash				
80	To Cash				
81	By Cash				
82	To Cash				
83	By Cash				
84	To Cash				
85	By Cash				
86	To Cash				
87	By Cash				
88	To Cash				
89	By Cash				
90	To Cash				
91	By Cash				
92	To Cash				
93	By Cash				
94	To Cash				
95</					

Approved for Release 2001/08/06 : CIA-RDP80-01060A000100010001-5

12.04.2008

Proj. no: 2015-3296

YAPRI UHS-36

1. Kişisel Bilgiler Ad Soyad: S. K. KAYA Doğum Tarihi: 15.05.1985 Doğum Yeri: ANKARA Mesleki Durum: Mühendis Eğitim Durumu: Üniversite E-posta: s.kaya@yapri.gov.tr Telefon: 0312 123 45 67 Adres: Sıhhiye Cad. No: 45 Kat: 5 Beşiktaş/İstanbul		2. Görev Bilgileri Görev Yeri: Yapri Genel Müdürlüğü Görev Tanımı: Mühendislik Görev Süresi: 3 Ay Görev Başlangıcı: 01.08.2023 Görev Bitişi: 31.10.2023		3. Eğitim Durumu En Son Okul: Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Bölüm: Mühendislik Mezuniyet Tarihi: 2010 Ortalama Not: 85 Diğer Eğitimler: Yok		4. Sağlık Durumu Sağlık Durumu: Sağ Hastalık Durumu: Yok İlaç Kullanımı: Yok Diğer Sağlık Bilgileri: Yok	
--	--	--	--	--	--	---	--

5. Görev Değerlendirmesi Görev Yeri: Yapri Genel Müdürlüğü Görev Tanımı: Mühendislik Görev Süresi: 3 Ay Görev Başlangıcı: 01.08.2023 Görev Bitişi: 31.10.2023		6. Eğitim Durumu En Son Okul: Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Bölüm: Mühendislik Mezuniyet Tarihi: 2010 Ortalama Not: 85 Diğer Eğitimler: Yok		7. Sağlık Durumu Sağlık Durumu: Sağ Hastalık Durumu: Yok İlaç Kullanımı: Yok Diğer Sağlık Bilgileri: Yok	
--	--	--	--	---	--

8. Görev Değerlendirmesi Görev Yeri: Yapri Genel Müdürlüğü Görev Tanımı: Mühendislik Görev Süresi: 3 Ay Görev Başlangıcı: 01.08.2023 Görev Bitişi: 31.10.2023		9. Eğitim Durumu En Son Okul: Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Bölüm: Mühendislik Mezuniyet Tarihi: 2010 Ortalama Not: 85 Diğer Eğitimler: Yok		10. Sağlık Durumu Sağlık Durumu: Sağ Hastalık Durumu: Yok İlaç Kullanımı: Yok Diğer Sağlık Bilgileri: Yok	
--	--	--	--	--	--

11. Görev Değerlendirmesi Görev Yeri: Yapri Genel Müdürlüğü Görev Tanımı: Mühendislik Görev Süresi: 3 Ay Görev Başlangıcı: 01.08.2023 Görev Bitişi: 31.10.2023		12. Eğitim Durumu En Son Okul: Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Bölüm: Mühendislik Mezuniyet Tarihi: 2010 Ortalama Not: 85 Diğer Eğitimler: Yok		13. Sağlık Durumu Sağlık Durumu: Sağ Hastalık Durumu: Yok İlaç Kullanımı: Yok Diğer Sağlık Bilgileri: Yok	
---	--	---	--	--	--

14. Görev Değerlendirmesi Görev Yeri: Yapri Genel Müdürlüğü Görev Tanımı: Mühendislik Görev Süresi: 3 Ay Görev Başlangıcı: 01.08.2023 Görev Bitişi: 31.10.2023		15. Eğitim Durumu En Son Okul: Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Bölüm: Mühendislik Mezuniyet Tarihi: 2010 Ortalama Not: 85 Diğer Eğitimler: Yok		16. Sağlık Durumu Sağlık Durumu: Sağ Hastalık Durumu: Yok İlaç Kullanımı: Yok Diğer Sağlık Bilgileri: Yok	
---	--	---	--	--	--

17. Görev Değerlendirmesi Görev Yeri: Yapri Genel Müdürlüğü Görev Tanımı: Mühendislik Görev Süresi: 3 Ay Görev Başlangıcı: 01.08.2023 Görev Bitişi: 31.10.2023		18. Eğitim Durumu En Son Okul: Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Bölüm: Mühendislik Mezuniyet Tarihi: 2010 Ortalama Not: 85 Diğer Eğitimler: Yok		19. Sağlık Durumu Sağlık Durumu: Sağ Hastalık Durumu: Yok İlaç Kullanımı: Yok Diğer Sağlık Bilgileri: Yok	
---	--	---	--	--	--

20. Görev Değerlendirmesi Görev Yeri: Yapri Genel Müdürlüğü Görev Tanımı: Mühendislik Görev Süresi: 3 Ay Görev Başlangıcı: 01.08.2023 Görev Bitişi: 31.10.2023		21. Eğitim Durumu En Son Okul: Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Bölüm: Mühendislik Mezuniyet Tarihi: 2010 Ortalama Not: 85 Diğer Eğitimler: Yok		22. Sağlık Durumu Sağlık Durumu: Sağ Hastalık Durumu: Yok İlaç Kullanımı: Yok Diğer Sağlık Bilgileri: Yok	
---	--	---	--	--	--

[illegible][illegible][illegible]

Tayının Tıbbi Geçmişi											
1. Genel Durum ☐ Yaşlı ☐ Genç ☐ Orta yaşlı ☐ Çocuk ☐ Erkek ☐ Kadın ☐ Evli ☐ Bekar ☐ Boşanmış ☐ Diğer			2. Doğum Tarihi ☐ 1900 ☐ 1910 ☐ 1920 ☐ 1930 ☐ 1940 ☐ 1950 ☐ 1960 ☐ 1970 ☐ 1980 ☐ 1990 ☐ 2000			3. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van ☐ Diyarbakır ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş			4. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000		
5. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000			6. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van ☐ Diyarbakır ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş			7. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000			8. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van ☐ Diyarbakır ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş		
9. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000			10. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van ☐ Diyarbakır ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş			11. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000			12. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van ☐ Diyarbakır ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş		
13. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000			14. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van ☐ Diyarbakır ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş			15. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000			16. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van ☐ Diyarbakır ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş		
17. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000			18. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van ☐ Diyarbakır ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş ☐ Gaziantep ☐ Adana ☐ Mardin ☐ Şanlıurfa ☐ Hatay ☐ Kilis ☐ Kahramanmaraş			19. Doğum Zamanı ☐ 01.01.1900 ☐ 01.01.1910 ☐ 01.01.1920 ☐ 01.01.1930 ☐ 01.01.1940 ☐ 01.01.1950 ☐ 01.01.1960 ☐ 01.01.1970 ☐ 01.01.1980 ☐ 01.01.1990 ☐ 01.01.2000			20. Doğum Yeri ☐ İstanbul ☐ Ankara ☐ İzmir ☐ Bursa ☐ Eskişehir ☐ Samsun ☐ Trabzon ☐ Van		

[illegible]

7. YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru tarihi: 20.09.2007		2. Başvuru yeri: KADIKÖY		3. Başvuru türü: 1. Yıkım		4. Başvuru no: 20.09.2007		5. Başvuru tarihi: 20.09.2007	
6. Başvuru türü: 1. Yıkım		7. Başvuru türü: 2. Yıkım		8. Başvuru türü: 3. Yıkım		9. Başvuru türü: 4. Yıkım		10. Başvuru türü: 5. Yıkım	
11. Başvuru türü: 6. Yıkım		12. Başvuru türü: 7. Yıkım		13. Başvuru türü: 8. Yıkım		14. Başvuru türü: 9. Yıkım		15. Başvuru türü: 10. Yıkım	
16. Başvuru türü: 11. Yıkım		17. Başvuru türü: 12. Yıkım		18. Başvuru türü: 13. Yıkım		19. Başvuru türü: 14. Yıkım		20. Başvuru türü: 15. Yıkım	
21. Başvuru türü: 16. Yıkım		22. Başvuru türü: 17. Yıkım		23. Başvuru türü: 18. Yıkım		24. Başvuru türü: 19. Yıkım		25. Başvuru türü: 20. Yıkım	
26. Başvuru türü: 21. Yıkım		27. Başvuru türü: 22. Yıkım		28. Başvuru türü: 23. Yıkım		29. Başvuru türü: 24. Yıkım		30. Başvuru türü: 25. Yıkım	
31. Başvuru türü: 26. Yıkım		32. Başvuru türü: 27. Yıkım		33. Başvuru türü: 28. Yıkım		34. Başvuru türü: 29. Yıkım		35. Başvuru türü: 30. Yıkım	
36. Başvuru türü: 31. Yıkım		37. Başvuru türü: 32. Yıkım		38. Başvuru türü: 33. Yıkım		39. Başvuru türü: 34. Yıkım		40. Başvuru türü: 35. Yıkım	
41. Başvuru türü: 36. Yıkım		42. Başvuru türü: 37. Yıkım		43. Başvuru türü: 38. Yıkım		44. Başvuru türü: 39. Yıkım		45. Başvuru türü: 40. Yıkım	
46. Başvuru türü: 41. Yıkım		47. Başvuru türü: 42. Yıkım		48. Başvuru türü: 43. Yıkım		49. Başvuru türü: 44. Yıkım		50. Başvuru türü: 45. Yıkım	
51. Başvuru türü: 46. Yıkım		52. Başvuru türü: 47. Yıkım		53. Başvuru türü: 48. Yıkım		54. Başvuru türü: 49. Yıkım		55. Başvuru türü: 50. Yıkım	
56. Başvuru türü: 51. Yıkım		57. Başvuru türü: 52. Yıkım		58. Başvuru türü: 53. Yıkım		59. Başvuru türü: 54. Yıkım		60. Başvuru türü: 55. Yıkım	
61. Başvuru türü: 56. Yıkım		62. Başvuru türü: 57. Yıkım		63. Başvuru türü: 58. Yıkım		64. Başvuru türü: 59. Yıkım		65. Başvuru türü: 60. Yıkım	
66. Başvuru türü: 61. Yıkım		67. Başvuru türü: 62. Yıkım		68. Başvuru türü: 63. Yıkım		69. Başvuru türü: 64. Yıkım		70. Başvuru türü: 65. Yıkım	
71. Başvuru türü: 66. Yıkım		72. Başvuru türü: 67. Yıkım		73. Başvuru türü: 68. Yıkım		74. Başvuru türü: 69. Yıkım		75. Başvuru türü: 70. Yıkım	
76. Başvuru türü: 71. Yıkım		77. Başvuru türü: 72. Yıkım		78. Başvuru türü: 73. Yıkım		79. Başvuru türü: 74. Yıkım		80. Başvuru türü: 75. Yıkım	
81. Başvuru türü: 76. Yıkım		82. Başvuru türü: 77. Yıkım		83. Başvuru türü: 78. Yıkım		84. Başvuru türü: 79. Yıkım		85. Başvuru türü: 80. Yıkım	
86. Başvuru türü: 81. Yıkım		87. Başvuru türü: 82. Yıkım		88. Başvuru türü: 83. Yıkım		89. Başvuru türü: 84. Yıkım		90. Başvuru türü: 85. Yıkım	
91. Başvuru türü: 86. Yıkım		92. Başvuru türü: 87. Yıkım		93. Başvuru türü: 88. Yıkım		94. Başvuru türü: 89. Yıkım		95. Başvuru türü: 90. Yıkım	
96. Başvuru türü: 91. Yıkım		97. Başvuru türü: 92. Yıkım		98. Başvuru türü: 93. Yıkım		99. Başvuru türü: 94. Yıkım		100. Başvuru türü: 95. Yıkım	
101. Başvuru türü: 96. Yıkım		102. Başvuru türü: 97. Yıkım		103. Başvuru türü: 98. Yıkım		104. Başvuru türü: 99. Yıkım		105. Başvuru türü: 100. Yıkım	
106. Başvuru türü: 101. Yıkım		107. Başvuru türü: 102. Yıkım		108. Başvuru türü: 103. Yıkım		109. Başvuru türü: 104. Yıkım		110. Başvuru türü: 105. Yıkım	
111. Başvuru türü: 106. Yıkım		112. Başvuru türü: 107. Yıkım		113. Başvuru türü: 108. Yıkım		114. Başvuru türü: 109. Yıkım		115. Başvuru türü: 110. Yıkım	
116. Başvuru türü: 111. Yıkım		117. Başvuru türü: 112. Yıkım		118. Başvuru türü: 113. Yıkım		119. Başvuru türü: 114. Yıkım		120. Başvuru türü: 115. Yıkım	
121. Başvuru türü: 116. Yıkım		122. Başvuru türü: 117. Yıkım		123. Başvuru türü: 118. Yıkım		124. Başvuru türü: 119. Yıkım		125. Başvuru türü: 120. Yıkım	
126. Başvuru türü: 121. Yıkım		127. Başvuru türü: 122. Yıkım		128. Başvuru türü: 123. Yıkım		129. Başvuru türü: 124. Yıkım		130. Başvuru türü: 125. Yıkım	
131. Başvuru türü: 126. Yıkım		132. Başvuru türü: 127. Yıkım		133. Başvuru türü: 128. Yıkım		134. Başvuru türü: 129. Yıkım		135. Başvuru türü: 130. Yıkım	
136. Başvuru türü: 131. Yıkım		137. Başvuru türü: 132. Yıkım		138. Başvuru türü: 133. Yıkım		139. Başvuru türü: 134. Yıkım		140. Başvuru türü: 135. Yıkım	
141. Başvuru türü: 136. Yıkım		142. Başvuru türü: 137. Yıkım		143. Başvuru türü: 138. Yıkım		144. Başvuru türü: 139. Yıkım		145. Başvuru türü: 140. Yıkım	
146. Başvuru türü: 141. Yıkım		147. Başvuru türü: 142. Yıkım		148. Başvuru türü: 143. Yıkım		149. Başvuru türü: 144. Yıkım		150. Baş	

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]



























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 14:37
Dosya Numarası: 2017-17964

Sayı : 99148768-310.05.01-E.1367/5238
Konu : İmar Durumu hk.

21.02.2017

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 Mevkii 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 Mevkii İmar Planı ve 16.04.2012 t.t'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi 2939 Ada, 3 Parsele 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 onaylanmadan uygulama yapılamamaktadır.

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

e-imzalıdır

Gül COŞKUN

İmar ve Şehircilik Müdürü V.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : İlgi dilekçe örneği

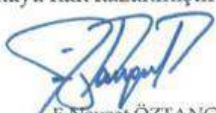
Sayfa 1 / 2

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
<http://belge.atasehir.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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat 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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

