



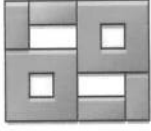
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

Vakıf Gayrimenkul

DEğERLEME RAPORU

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIğI A.Ş**

**KÜÇÜKBAKKALKÖY-ÜMRANİYE / İSTANBUL
(ARSA)**



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-1 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-2 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4.7.A- Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı
 - 4.7.B- Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı



**4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin
Seçilmesinin Nedenleri**

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

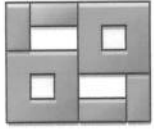
4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu arsalar, İstanbul İli, Anadolu Yakasında, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi sınırları içerisinde, O-4 Çamlıca Bağlantı Yolunun kuzeyinde O-2 (E-80) Karayolları'nın bastısında kalan kesimde yer almaktadır.

Parsellerin güneyinde (bağlantı yolunun alt kısmı) Batı Ataşehir ve Ataşehir toplu konut bölgeleri bulunmakta olup, gelir seviyesi yüksek kesime hitap eden konut ve konut proje uygulamaları ile yoğunluk kazanmıştır. Konut ağırlıklı yapılaşmanın yoğun olduğu kuzey kesimde yapılar müstakil bina şeklinde ve küçük ölçekli site tarzında olup, ayrıca bu bölgede Soyak Yenişehir konut alanı bulunmaktadır. Bölge özellikle son 10 yıl içerisinde Ataşehir İlçesi sınırları içerisinde hızlı bir yapılaşmayla çehre değişikliğine uğramış, çok sayıda yeni konut projesi bölgede hayata geçirilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

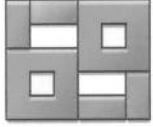
Sabiha Gökçen Havalimanı'na 20 km,

Kadıköy Rıhtıma 8 km,

Atatürk Havalimanına 28 km'dir.

3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

a- İli	: İstanbul
İlçesi	: Ümraniye
Bucağı	: -
Mahallesi	: Küçükbakkalköy
Caddesi	: -
Pafta No	: F22D23D4D
Ada No	: 3328
Parsel No	: 5
Alanı	: 8.774,05 m ²
Niteliği	: Arsa
Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	: 34454
Cilt No	: 1



Sayfa No : 49
Tapu Tarihi : 25.12.2012

b- İli : İstanbul
İlçesi : Ümraniye
Bucağı : -
Mahallesi : Küçükbakkalköy
Caddesi : -
Pafta No : F22D23D4D

Ada No : 3328
Parsel No : 12
Alanı : 7.225,80 m²
Niteliği : Arsa
Sahibi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 34454
Cilt No : 1
Sayfa No : 56
Tapu Tarihi : 25.12.2012

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 12.11.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat yazısına göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tapu Senedi Fotokopisi

(Taşınmazlar arsa vasıflı olduğundan ruhsat, proje gibi belgeler bulunmamaktadır.)

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

32.004,94 m² alanlı taşınmaz 3232 ada, 6 parsel olarak 07.06.2011 tarihine kadar T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken bu tarihte yapılan satış işlemi neticesinde taşınmazın sahibi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmiştir. 25.12.2012 tarihinde ise söz konusu taşınmaz 8.774,05 m² alanlı 3328 ada, 5 parsel ile



3328 ada 12 parsel olarak 2 farklı parsel ile ifraz edilerek, yapılan düzenleme sonrası alanları toplamı 15.999,85 m² (yaklaşık 16.000 m²) haline gelmiştir.

3-6 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazların tapu kaydı ile mevcut durumu uyumludur. Tapuda arsa olarak tescil edilmiş olan taşınmazların gayri yasal bir durumu söz konusu değildir.

3-7 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

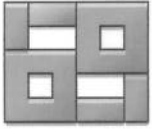
İstanbul Uluslar arası Finans Merkezi olması planlanan bölgede yer alan değerlemeye konu arsalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2013 tarihinde hazırlanmış olan belgeden, 19.06.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, değerlendirme konusu parseller "T-3 Ticaret Alanında" kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m²'dir. Buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m²'si iskan edilebilir alan, geri kalan 176.678 m²'lik kısmının ise, otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Analizi

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan bir şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yerini almaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kültür ve finans merkezidir. Ekonomik açıdan şehir incelendiğinde; Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin % 21'i İstanbul'da bulunmaktadır.

İstanbul sınırları içerisinde biri Anadolu diğeri Avrupa Yakasında olmak üzere 2 adet havaalanı, çok sayıda 5 yıldızlı otel, kongre merkezi yapılar yer almaktadır.

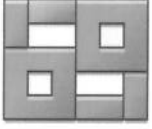
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ümraniye İlçesi İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye'de 22 bin hektarlık bir yerleşim alanı bulunmaktadır. 1935 yılında 570 olan ilçe nüfusu, 1960'lı yıllardan sonra hızla artmıştır. 2009 yılında yerel yönetim kanununda yapılan değişiklik öncesi İstanbul'un en kalabalık 2. İlçesi konumda iken, Ümraniye'den ayrılarak yeni kurulan ilçelerin ardından İstanbul genelinde sıralamada 4.'lüğe gerilemiştir.

Finansbank Operasyon Merkezi, Citibank, Bank Asya, Türk Ekonomi Bankası, Albaraka Türk, Bayer Kimya, Bosch, Siemens, Avea, Casper, Sony, Total, Global İletişim, Nobel İlaç ve Avon Kimya gibi Türkiye'nin öde gelen banka ve kuruluşlarının genel müdürlüklerine ev sahipliği yapan Ümraniye her geçen gün İstanbul, dolayısıyla Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden biri olma yolunda ilerlemektedir.

5747 sayılı kanunla birlikte "O-4" ve "O-80" otoyollarının kuzeyinde kalan kısmın Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde bırakılmasıyla gayrimenkul piyasalarında merakla beklenen Finans Merkezi projesi Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar da tam bu bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ve Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden birinin inşa edileceği bölgede son altı aydır alt yapı çalışmaları hızlanmış, etrafındaki diğer konut projeleri de hayata geçmeye başlamıştır. Bu nedenle bölge, kredi faiz oranlarının düşmesi, inşaat piyasasındaki hareketlilik ve enflasyona bağlı olarak değer artışının yanı sıra, hızlı bir altyapı çalışmalarının

BILGE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kadıköy / İstanbul
Sümerbank Kat: 3 Blok D.5
0216 384 42 29
0216 384 42 29
www.bilgedegerleme.com



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

başlamış olmasına bağlı olarak çehre değişikliğine uğraması nedeni ile İstanbul'un son bir yıl içerisinde en fazla değer artışının olduğu bölgelerden biri durumundadır.

4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı henüz hissedilmemiştir.

Son 2 yılda hissedilen ekonomik durgunluk ise özellikle kira değerlerinin düşmesine dolayısıyla gayrimenkul değerlerinin olumsuz etkilenmesine yol açmıştır.

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

2009 ve 2010 yılı ekonomik göstergelerinin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur.

2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012'de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlama sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2013 yılı ortalarında en düşük seviyeye ulaşmıştır.

2013 yılının ilk yarısında hareketli seyreden ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bilhassa Haziran ayı ardından yavaşlamaya başlamıştır. Küresel piyasalardaki dalgalanmalar, gelişen piyasalardaki risk iştahını azaltmış olmasından ülkemiz de etkilenmiştir. İç siyasi hareketler, dış ekonomik dalgalanmalar ve gezi parkı olaylarının da etkisi ile ekonomide olumsuz görünüm oluşmuş, kredi faizlerinde ve döviz piyasasında yükselişe sebep olmuştur. Tüm bu koşulların gayrimenkul piyasasını yerel seçimlere kadar baskı altında tutacağı düşünülmektedir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkullerin değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4-4 Taşınmazların Fiziksel Özellikleri

Eğimli bir topografyaya sahip parseller, düzgün geometrik formludur. Doğal bitki örtüsü ile kaplı parseller üzerinde hafriyat çalışmalarının başlamış olduğu görülmüştür. Daha önce 3232 ada, 6 parsel olarak kayıtlı ve 32.004,94 m² olan arsa alanı 8.774,05 m² alanlı 3328 ada, 5 parsel ile 7.225,80 m² alanlı 3328 ada 12 parsel olarak 2 farklı parsel şeklinde tescil edilmiş, yapılan düzenleme sonrası alanları toplamı 15.999,85 m²'ye (yaklaşık 16.000 m²) haline gelmiştir.

4-5 Taşınmazların Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

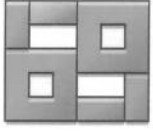
Taşınmazların bulunduğu çevre içerisinde arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu parseller "T-3 Ticaret Alanında" kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m²'dir. Buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m²'si iskan edilebilir alan, geri kalan 176.678 m²'lik kısmının ise, otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır. Taşınmaz mahallinde yapılan incelemede parseller üzerinde hafriyat çalışmasına başlandığı görülmüştür. Ancak belediyede yapılan araştırmada herhangi bir ruhsat görülmemiştir.

4-6 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanıp kesinleşen parselasyon-imar planına göre parseller üzerine yapılacak bina alanının (inşaat emsalinin) artmış olması,
- Finans Merkezi olarak adlandırılmış bölgede yer alması,
- Ana bağlantı yollarına cepheli olması,
- Yüksek oranlı yapılaşma hakkının olması değerini olumlu yönde etkilemektedir.



Olumsuz Etkenler :

- Bölgenin yol ve altyapısının tam olarak hazır olmaması,
- Eğimli bölgede yer alması ve uygulama aşamasında ilave maliyetlerin bulunması (Hafriyat, kazık vb.) değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda ülkemizde kullanılabilir olan iki farklı değerlendirme yöntemine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla 'karşılaştırılabilir satış örnekleri (piyasa değeri) yaklaşımı' ve 'kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)' yöntemleridir. Bu iki yöntem için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4-7-A Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen taşınmazla ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler belirlenmiş olup söz konusu gayrimenkullerin fiziksel, yapısal özellikleri tespit edildikten sonra, bölgenin yapılaşma tarzı, taşınmazların hali hazır kullanımı incelenerek karşılaştırılabilir emsaller tespit edilerek değerlendirme yapılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu kabul edilir.



4-7-B Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda ülkemizde kullanılabilir olan iki farklı değerlendirme yöntemine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla 'karşılaştırılabilir satış örnekleri (piyasa değeri) yaklaşımı' ve 'kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)' yöntemleridir.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine uygun olması nedeni ile değerlemede bu yöntem uygulanmıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülkler nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu mülkler boş arsa olduğundan maliyet oluşumları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.



4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

Emsaller:

Gerçekleşmiş arsa satışları

- BDDK, taşınmazın bulunduğu bölgede 43.429,52 m2 alanlı 3319 ada 1 parseli 168.940.833 TL'ye yaklaşık 3 yıl önce satın almıştır. (m2 = 3890 TL)
- Ziraat Bankası, taşınmazın bulunduğu bölgede 54.384,47 m2 alanlı 3320 ada 3 parseli 211.500.000 TL'ye 2008 yılında satın almıştır. (m2=3888 TL) (1\$=1.22TL)
- Halk Bankası, taşınmazın bulunduğu bölgede 57.461,73 m2 alanlı 3323 ada 3 parseli 223.467.517 TL'ye 2008 yılında satın almıştır. (m2 = 3888 TL) (1\$=1.22TL)
- İŞ GYO, taşınmazın bulunduğu bölgede 10.000 m2 alanlı 3322 ada 1 parseli 93.220.338 TL'ye 2012 yılında satın almıştır. (m2 = 9320 TL) (1\$=1.81TL)
- ÖZAK GYO, taşınmazın bulunduğu bölgede 5874 m2 alanlı 3394 ada 1 parseli 52.200.00 TL'ye 2012 yılında satın almıştır. (m2 = 8886 TL) (1\$=1.81TL)

Remax ABC 0216 533 42 00

Taşınmaza yakın sayılabilecek mesafede Samanyolu Caddesi üzerinde daha vasat konumda 603 m2 alanlı arsa için 2.500.000 TL istendiği bilgisi alındı. (m2=4145 TL)

Century21 0216 455 10 10

Değerleme konusu arsaya yakın konumda inşaatı halen devam eden Sarphan Finanspark Projesinde 13 katlı olan blokta 2. Kat 123 m2 alanlı olarak ifade edilen ofis için 1.350.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 10.975 TL)

Ataşehir Continent Gayrimenkul 0216 456 56 60

Değerleme konusu arsaya yakın konumda Sarphan Finanspark Projesinde 108 m2 alanlı olarak ifade edilen ofis için 1.400.000TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 12.962 TL)

Metropol Gayrimenkul 0216 368 11 71

Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Varyap Meridian Evlerinde 4+1 190 m2 alanlı olarak ifade edilen 22. kat daire için 1.200.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 6315 TL)



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Remax Senfoni 0530 209 06 11

Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Varyap Meridian Evlerinde 2+1 76 m2 alanlı olarak ifade edilen 35. kat daire için 600.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 7895TL)

Point Gayrimenkul 0 216 540 23 81

Finansbank Operasyon Merkezinin bulunduğu bölgede 1700 m2 kapalı alanı bulunan toplam içi natamam kapalı otoparklı bodrum dahil 8 katlı plaza için 4.500.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (m2 = 2650 TL)

Taşınmazın bulunduğu ve Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden birinin inşa edileceği bölgede 2013 yılının ilk yarısında alt yapı çalışmaları hızlanmış, finans merkezi olarak planlanan arsaların hafriyat işi büyük ölçüde tamamlanmıştır. Bölgede çalışmaların başlaması normal değer artışı yanında çalışmadan kaynaklı bir değer artışında sağlamıştır. Daha önce plan üzerinde olan finans merkezi, çalışmaların başlaması ile fiili olarak ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda belirtilen emsallerin m2 değerleri brüt arsa alanlarına göre belirtilmiş olup, imar uygulaması sonrasında emsal arsaların alanları da yaklaşık %50 küçülecek ve iskan edilebilir yapı alanları (inşaat emsali) artacaktır. Değerlendirmede bu durum dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışı arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma yöntemi ve ‘kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)’ yöntemleri uygulanmıştır. Değerleme işlemi üzerinde yapı olmayan boş arsayı kapsamaktadır.

A- Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'na göre;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2013 tarihinde hazırlanmış olan belgeden, 19.06.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, değerlendirme konusu parseller “T-3 Ticaret Alanında” kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (Toplam yaklaşık 16.000 m2 alanlı olan parsellerin ifraz öncesi brüt alanı olan 32.004,94 m2 üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m2'sinin iskan edilebilir alan olduğu anlaşılmıştır.

16.000 m2 x 17.000TL/m2= **272.000.000 TL** olarak hesap edilmiştir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı 8.774,05 m2 ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7.225,80 m2 alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m2 olan) iki adet parselin toplam arsa bedeli olmak üzere günümüz piyasa şartlarında **K.D.V.haric değeri; 280.000.000.TL. (İkiYüzSeksenMilyonTL.)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Dahil Değeri; 330.400.000TL(ÜçYüzOtuzMilyonDörtYüzBinTürkLirası)'dır.

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.0608.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Murat Işılay ÜNALDI
Değerleme Uzmanı
İnşaat Yük. Mühendisi
SPK Lisans No: 401228

Ayşen MERT BAŞ
Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisans No: 400191

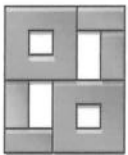
EKLER

İndirgenmiş Nakit Akış Tablosu
Taşınmazlara Ait Tapular,
Tapu Müdürlüğü'nden alınmış takyidat yazıları
Taşınmazlara ait fotoğraflar,
İmar Durumu,
Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri.

**BİLGE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.**
İnönü Caddesi Sümko Sit G-3 Blok D 5
Kozyatağı-Kadıköy-İSTANBUL
Tel : 0216 384 42 27-28 Fax:0216 384 42 29
Erenköy V.D. 1710283815 Tic Sic No 590171
http://www.bilgedegerleme.com

TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.11.2012	31.12.2012	195.000.000 TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lis. No: 401064	Ayşen MERT BAŞ SPK Lis. No: 401614	Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lis. No: 400191



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

GELİR TAHMİNİ

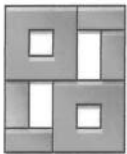
Toplam Satılabilir Alanı (m²): 911.211/4

GELİR TABLOSU

KUR (USD/TL): 2,0608

m² satış fiyatı - USD 2,0608
m² satış fiyatı - TL 7.500
Yıllık Fiyat Artışı 12%
6 aylık artış 6,0%

GELİRLER	Toplam	Yıl 2.014	360	Yıl 2.015	540	720	Yıl 2.016	900	1080	Yıl 2.017	1440
SATIŞ GELİRİ											
Satış hızı	100%	15%	15%	20%	20%	20%	10%	10%	10%	5%	5%
m ² satış fiyatı	7.500	7.500	7.500	7.950	8.427	8.933	9.469	10.037	10.639	110.639	110.639
Satış Geliri	766.133,657	102.615,750	102.615,750	145.030,260	153.732,076	153.732,076	81.478,000	86.366,680	45.774,340	48.520,801	48.520,801
Satış Geliri	766.133,657	102.615,750	102.615,750	145.030,260	153.732,076	153.732,076	81.478,000	86.366,680	45.774,340	48.520,801	48.520,801



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

PROJE BİLGİLERİ MİZ

ARSA	Etüt m ²	İnet m ²
	116.000	116.000
Toplam	116.000	116.000

Zeminüstü İnşaat Alanı	91.214
Zeminaltı İnşaat Alanı	176.678
Toplam inşaat alanı	267.892

2013 yılı sonu itibarıyla maliyet hesabı	
İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	229.289.460
Proje Maliyeti (TL/m ²)	5.695.664
İnşaat Ruhsat Maliyeti (TL/m ²)	2.946.812
Çevre Düzenleme	5.440.000
Altyapı	1.770
Toplam	246.288.666
Genel Gider	119.765.118
Pazarlama	24.626.969
Ara Toplam	290.680.753
Mut. Karı	-0.5
	377.896.665

İNŞAAT MALİYET

KUR (USD/TL) 2,0608

Maliyetler	Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TRL)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)
Zeminüstü İnşaat (İskan edilebilir alan)	91.214	1400	127.699.600	679
Zeminaltı İnşaat Maliyeti	176.678	575	101.569.860	379
Toplam	267.892	866	229.289.460	416

Maliyet Dağılımı	Yıl 2.014		Yıl 2.015		Yıl 2.016		Yıl 2.017	
	180	5,00%	540	20,00%	900	10,00%	1260	5,00%
Türkiye Büyüme Oranı	100,00%	1,50%	145,030,280	2,00%	249,449,445	2,50%	269,566,252	3,00%
Toplam İnşaat Maliyeti (TRL)	246.612.294	101.464.473	47.852.804	46.911.656	62.562.981	25.566.566	115.167.813	115.562.847

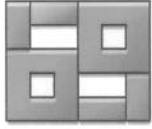
NAKİT GİRİŞİ (TRL)	Yıl 2.014		Yıl 2.015		Yıl 2.016		Yıl 2.017	
	180	5,00%	540	20,00%	900	10,00%	1260	5,00%
Toplam Edis Hattı	766.133.867	102.616.760	145.030.280	115.752.076	81.478.000	86.366.680	48.774.548	48.520.801
TOPLAM	766.133.867	102.616.760	145.030.280	163.732.076	81.478.000	86.366.680	48.774.548	48.520.801

20



İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29

bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

İNŞAAT MALİYETİ
KUR (USD/TL) 2,0608
10/05/2015
10/05/2015
10/05/2015

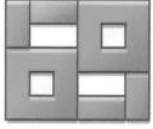


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İl:	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe:	ÜMRANİYE					
Mahalle:	KÜÇÜKHAKKALKÖY					
Koşu:						
Sokağı:						
Mevki:		TAPU SENEDİ				
Sahip/Bede:	Falın No:	Ana No:	Parsel No:	Yüzölçümü		
0,00	1.242.041	5325	5	ha:	m ² :	difi:
					8.374,05 m ²	
Nispeti:	ARSA					
Sitesi:	Planlıdır					
Zemin Yüzeyi No:	3000000					
Eşleme Sırası:	KÜÇÜKHAKKALKÖY Mah. 1317 Ana 19 Parsel tapu matemin ifaden faksim (ISM) sisteminden					
Satış:	NAKİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
	SİRETT					
Gözet:	Yerleşme No:	Lot No:	Satış No:	Sıra No:	Tarih:	Gözet:
001 No:	1317	1	19		25.12.2012	001 No:
Satış No:					Satış No:	
Sıra No:					Sıra No:	
İşlet:					Tarih:	

İstanbul - Ümraniye İlçesi Ümraniye Mahallesi Küçük Hakkalköy

Şirket No: 139



TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Alan Tapınma	Alan Parcell	
Zemin No	7968/002	340100000	
B. Hiy.	İSTANBUL İLİ MERKEZİ	ANKARA YOLU	
Kayıt Durum	İstisna	İstisna	
Mülkiyet	İstisna	İstisna	
Çift / Sayfa No	1 / 1	1 / 1	
Kayıt Durum	İstisna	İstisna	
Sistem No	Mülki		
22077400	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIMCI AKTİFİ AKSİYON ŞİRKETİ	22077400	2012/12/12
NO TERSİT BİLGİLERİ			
Etilim No	Base Pay Parça	Metre Kare	Etilim Tarihi / Tarih / Yıl
22077400	1.000	0.0000	2012/12/12
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Alan Tapınma	Alan Parcell	
Zemin No	7968/002	340100000	
B. Hiy.	İSTANBUL İLİ MERKEZİ	ANKARA YOLU	
Kayıt Durum	İstisna	İstisna	
Mülkiyet	İstisna	İstisna	
Çift / Sayfa No	1 / 1	1 / 1	
Kayıt Durum	İstisna	İstisna	
Sistem No	Mülki		
22077400	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIMCI AKTİFİ AKSİYON ŞİRKETİ	22077400	2012/12/12
NO TERSİT BİLGİLERİ			
Etilim No	Base Pay Parça	Metre Kare	Etilim Tarihi / Tarih / Yıl
22077400	1.000	0.0000	2012/12/12

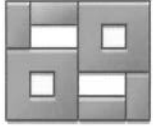




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İnönü Caddesi Blok 03
30.9/37.4MB/1
Fax: 0216 384 42 29
Sic No: 493171
bilge@bilgedegerleme.com

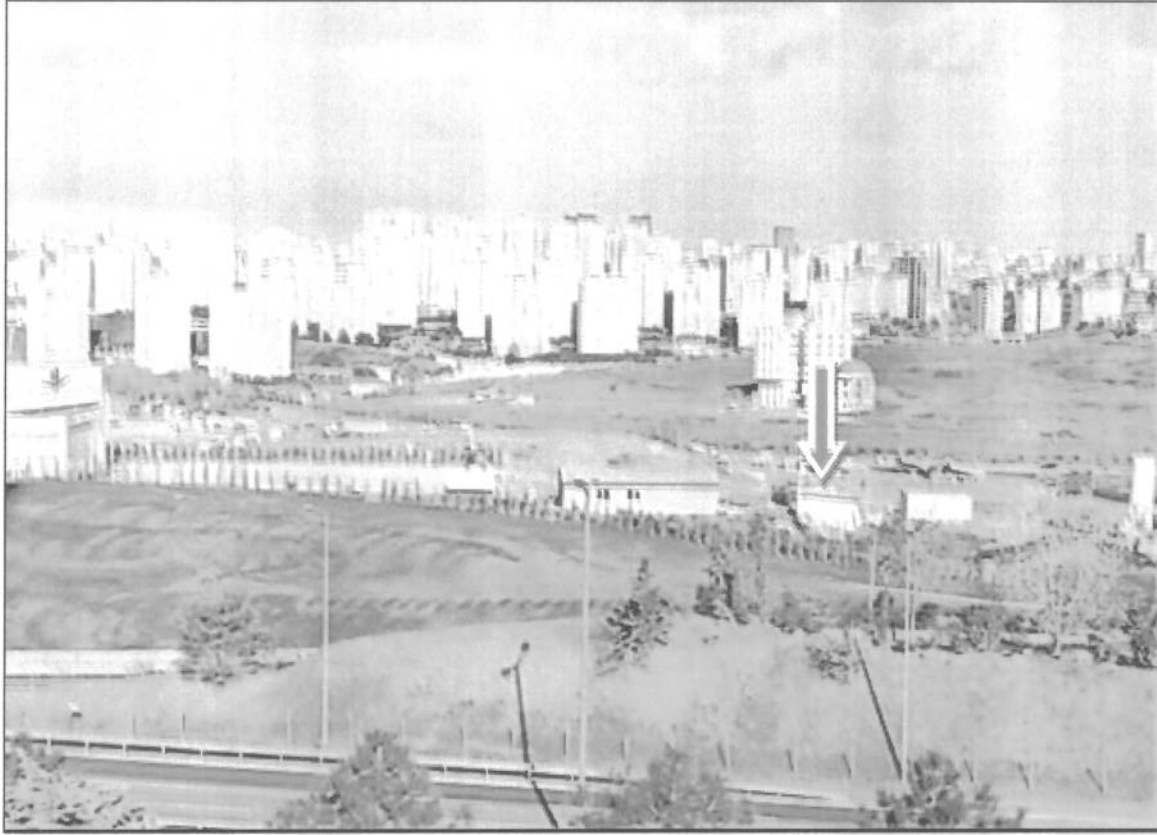


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



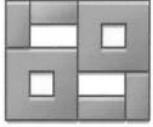


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



0216 384 42 29
No: 590171
bilgedegerleme.com

M



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İ.A.
ÖMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2013/10031]-20426-2086261
Konu : Yazılı İmar Durumu

24.11.2013

Sayın VAKIF GAYRİMENKUL Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Halaskargazi cad, Yasaklı Merkezi No:101 Kat:6
Osmanbey Şişli- İST.)

İlgi: 12.11.2013 Tarih ve 20426 Sayılı Dilekçe;

Ömraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, İ22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 17 no'lu Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel, 19.06.2012 tarihli İstanbul Fırtın Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; İ:2,85 H. Serbest yapılanma şartlarına sahip 13 İKARET ALANINDA kalmaktadır.

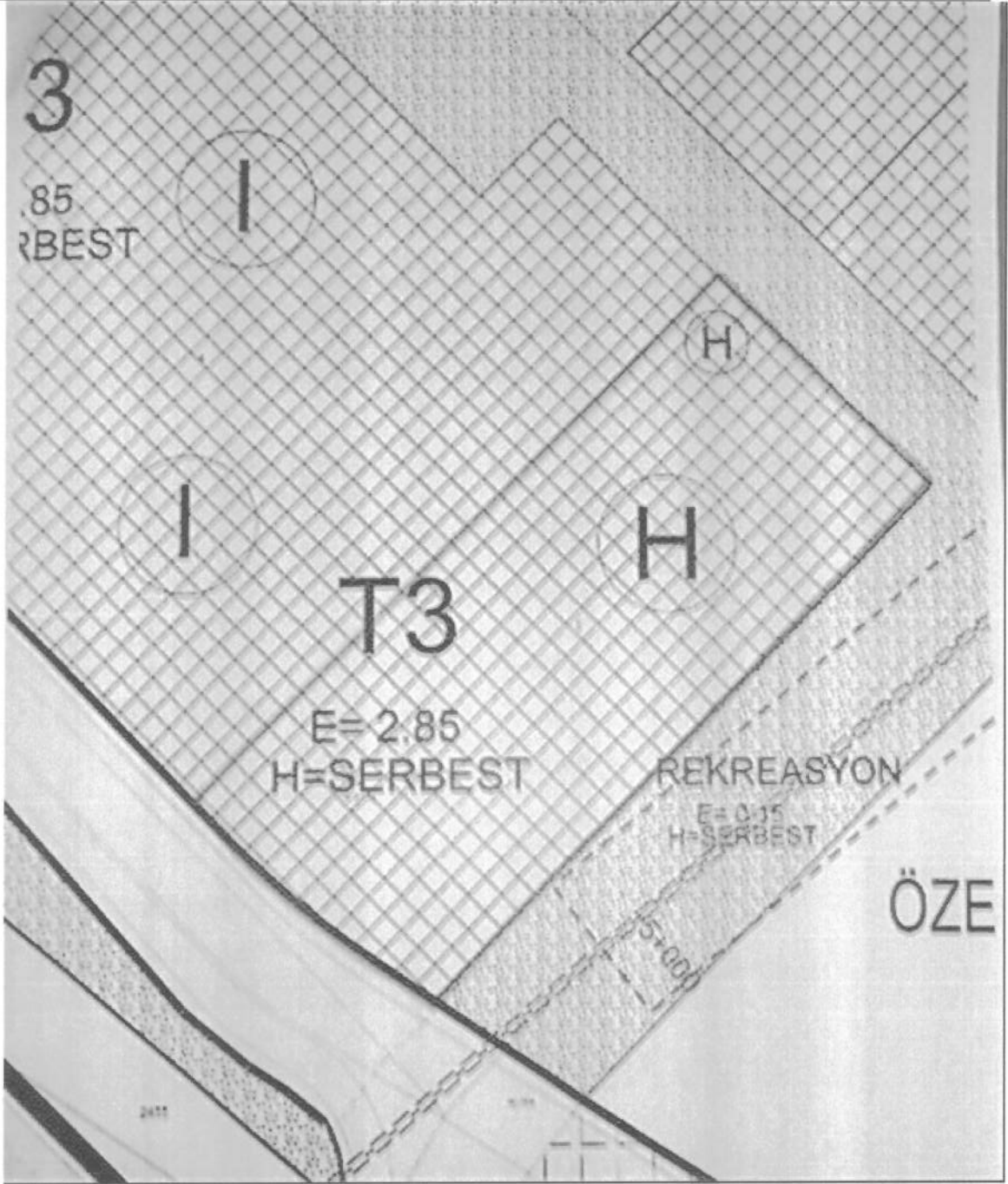
19.06.2012 tarihli İstanbul Fırtın Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin Plan Notları yazımız ekinde olup, plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

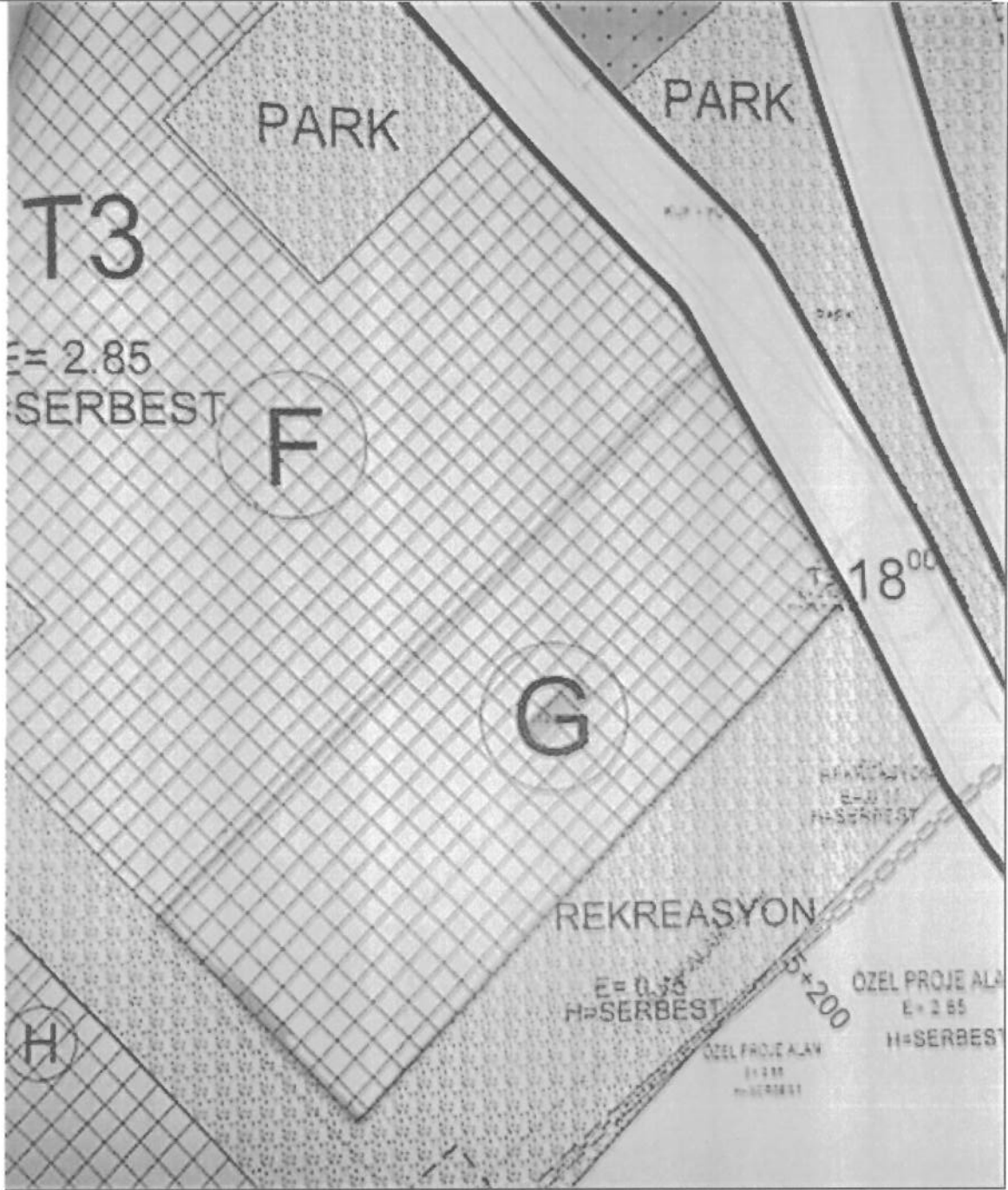
Bilgi edinilmesini rica ederim.

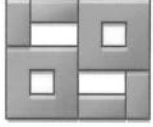
Adnan AKKÖSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü

E.K:

- 1) Plan Notları (3 Sayfa)
- 2) Plan Pafta Örneği (Ö:1/1000)







Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

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

ÖZEL HÜKÜMLER

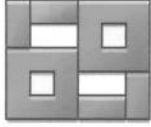
TİCARET ALANLARI

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

12. T1 TİCARET ALANLARI

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

BİLGE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kadıköy / İstanbul - C- Blok D-9
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274223 / Mersis No: 34020100000000000001
Dışişleri Bakanlığı Sicil No: 29442
Tic. Sic. No: 274223 / Sicil No: 29442
www.bilgedegerleme.com



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

13. T2 TİCARET ALANLARI

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

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

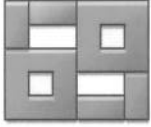
14. T3 TİCARET ALANLARI

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

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

ÖZEL PROJE ALANI

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



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DONATI ALANLARI:

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

3



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

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

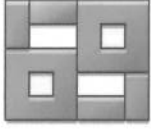
Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBEK
BİRLİK BAŞKANI



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010 No : 401234

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Murat Işıluy ÜNALDI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

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

Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154-754-[2013/10031]-20426-2086261
Konu : Yazılı İmar Durumu

24.11.13

Sayın VAKIF GAYRİMENKUL Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Halaskargazi cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6
Osmanbey Şişli- İST.)

İlgi: 12.11.2013 Tarih ve 20426 Sayılı Dilekçe;

Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekte Uygulama İmar Planına göre; E:2,85 H: Serbest yapılanma şartlarına sahip T3 TİCA ALANINDA kalmaktadır.

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

Adnan Zeki BOSTAN
İmar ve Şehircilik Müd.

EK:

- 1) Plan Notları (3 Sayfa)
- 2) Plan Pafta Örneği (Ö:1/1000)



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

BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İnönü Cad. Sumko Sit. G-2 Blok D 5

Kozyatağı - Kadıköy - İSTANBUL

Adres: Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmed Çarşısı No:15 Kat:1 Ümraniye / İSTANBUL

Tel: (0216) 443 56 00 (15 Hattı) (0216) 384 42 29

Fax: (0216) 443 56 00 (15 Hattı) (0216) 335 32 75

www.umraniye.bel.tr

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

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabii ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir. Bodrum katlar emsale dahil değildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekilleri, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve norm yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parsel geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine imar tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yerleşim alanı haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7166, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenen Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

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

12. T1 TİCARET ALANLARI

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

BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İnönü Cad. Surtiko Sit. G-3 Blok D-5
Kozyatağı - Kadıköy - İSTANBUL
Tel: (0216) 384 42 27 - 28 Fax: (0216) 384 42 29
Erenköy V.D. 1710283815

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

13. T2 TİCARET ALANLARI

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

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

14. T3 TİCARET ALANLARI

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

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

ÖZEL PROJE ALANI

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

BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kozyatağı Cad. No: 103 Blok: 25
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Erenköy V.D. / 1710283815

DONATI ALANLARI:

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

ÖZEL
EĞİTİM ALANI
E=1.50
H=SERBEST

PARK

PARK

KUF-YU

PARK

T3

E=2.85
H=SERBEST

F

T3 18⁰⁰
E=2.85
H=SERBEST

G

REKREASYON
E=0.15
H=SERBEST

REKREASYON

E=0.15
H=SERBEST

ÖZEL PROJE ALANI
E=2.85
H=SERBEST

ÖZEL PROJE ALANI
E=2.85
H=SERBEST

**BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
İnönü Cad. Sırnko Sit. G-3 Blok D 5
Kozyatağı - Kadıköy - İSTANBUL
Tel (0216) 384 42 27 - 28 Fax (0216) 384 42 29
Erenköy V.B. 17 10283815

YB-Y04



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754 -[2013/10022]-20425/2086259
Konu : İmar durumu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi: 01.11.2013 Tarih ve 560 Sayılı yazınız;

İlgi yazı ile talep edilen Ümraniye İlçesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 5 parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu 3328 ada, 5 parsel; 19.06.2012 t.tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/10 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; H= Serbest, E= 2,85 yapılanma şartlarına sahip Lejantlı TİCARET ALANI'nda kalmaktadır. 19.06.2012 t.tarihli plana ait plan notları yazının ekinde olup, bu plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize arz olunur.

M.Ejder BATUR
Belediye Başkanı a
Belediye Başkan Yardımcısı

EK: - Plan Notu (3 sayfa)
- Plan paftası (Ö: 1/1000)

BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İnönü Cad. Sümko Sit G-3 Blok D 5
Kozyatağı - Kadıköy - İSTANBUL
Tel: (0216) 384 42 27-28 Fax: (0216) 384 42 29
Eronköy V.D. 1730283815



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

Adres: Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No:63 PK 34761 Ümraniye / İSTANBUL
Tel: (0216) 443 55 00 (15 Hat-PBX) Faks: (0216) 335 32 76
www.umraniye.bel.tr

3

85
SERBEST

I

H

I

H

T3

E= 2.85

H=SERBEST

REKREASYON

E= 0.15

H=SERBEST

ÖZ

2455

YD-Y04

**BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
İnciü Cadı Şişli Ç/3 Blok D 5
Kozyatağı - Kadıköy - İSTANBUL
Tel: (0216) 384 42 77 - 26 Fax: (0216) 384 42 29
Erenköy M.D.: 17102838

0-4 OTYOLU BULV

BANKALAR Bulvarı

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

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller ve geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtilme tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yerleşim alanları haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 767, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonu esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

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

12. T1 TİCARET ALANLARI

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

BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sumko Sk. G-3 Blok D-5
Kozyatığı - Kadıköy - İSTANBUL
Tel (0216) 384 42 27 - 28 Fax (0216) 384 42 29
Erenköy V.D. 1710283815

DONATI ALANLARI:

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

**BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
İnönü Cad. Sunko Sit. G-3 Blok D 5
Kozyatağı - Kadıköy - İSTANBUL
Tel: (0216) 384 42 27 - 28 Fax: (0216) 384 42 29
Erenköy V.D.: 1710233616

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Tasınmaz
Zemin No : 79689702
İl / İlçe : İSTANBUL/ÜMRANİYE
Kırsım Adı : Ümraniye TM
Maballe / Köy Adı : KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah.
Mevkii :
Cih / Sayfa No : 1 / 49
Kayıt Durum : Akut

Ada/Parsel : 3328/5
Yüzölçüm : 8.774,05 m2
Ana Tas. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 228774405
Maliik : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Elbirliği No : TAM
Hisse Payı/Payda : TAM
Metrekare : 8.774,05

Editione Sebhi - Tarih - Yev. :
Terkin Sebhi - Tarih - Yev. :
İhrazen Takımı (TSM) - 25/12/2012 - 34454-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Tasınmaz
Zemin No : 79689702
İl / İlçe : İSTANBUL/ÜMRANİYE
Kırsım Adı : Ümraniye TM
Maballe / Köy Adı : KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah.
Mevkii :
Cih / Sayfa No : 1 / 56
Kayıt Durum : Akut

Ada/Parsel : 3328/12
Yüzölçüm : 7.225,80 m2
Ana Tas. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 228774414
Maliik : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



Elbirliği No : TAM
Hisse Payı/Payda : TAM
Metrekare : 7.225,80

Editione Sebhi - Tarih - Yev. :
Terkin Sebhi - Tarih - Yev. :
İhrazen Takımı (TSM) - 25/12/2012 - 34454-

Raportayvanant: tk39611

Özge SALTILMISLY
Kadında bügündür.
12.11.2013



İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	ÜMRANIYE									
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	F22D23D4D	Ada No.	3328	Parsel No.	5	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	8.774.05 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 79689695								
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazen Taksim (TSM) işleminden.								
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	4454	1	49		25/12/2012			Cilt No.		
Sahife No.	<p>Sicilline Uygundur.</p> <p>M. Zafer FİLİZ</p> <p>Yerli Müdür Yardımcısı</p> 							Sahife No.		
Sıra No.								Sıra No.		
Tarih								Tarih		
<p>NOT * Mülkiyetin geçiş hakkı ile ilgili işlemler için tapu idaresine müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu, Hükümetin 2008/13636 sayılı adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										

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

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir. Bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekli blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtifa tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yerleşim alanı haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7671, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonunu esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

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

12. T1 TİCARET ALANLARI

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

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

13. T2 TİCARET ALANLARI

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

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

14. T3 TİCARET ALANLARI

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

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

ÖZEL PROJE ALANI

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

DONATI ALANLARI:

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



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154-754-[2013/10031]-20426-2086261
Konu : Yazılı İmar Durumu

21.11.2013

Sayın VAKIF GAYRİMENKUL Yatırım Ortaklığı A.Ş
(Halaskargazi cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6
Osmanbey Şişli- İST.)

İlgi: 12.11.2013 Tarih ve 20426 Sayılı Dilekçe;

Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 no'lu Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; E:2,85 H: Serbest yapılanma şartlarına sahip T3 TİCARET ALANINDA kalmaktadır.

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

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK:

- 1) Plan Notları (3 Sayfa)
- 2) Plan Pafta Örneği (Ö:1/1000)



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

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

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

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabii ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir. Bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacim emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekillerinin çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve norm yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parsel geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irade tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yeşil alan haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7166, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İskan İlhi, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonu esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenen Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

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

12. T1 TİCARET ALANLARI

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

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

13. T2 TİCARET ALANLARI

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

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

14. T3 TİCARET ALANLARI

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

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

ÖZEL PROJE ALANI

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

DONATI ALANLARI:

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

ÖZEL PROJENİN
EĞİTİM ALANI
E= 1.50
H=SERBEST

PARK

PARK

T3

KUF-YU

E= 2.85
SERBEST

F

PARK

18⁰⁰

T3
E= 2.85
H=SERBEST

G

REKREASYON
E= 0.15
H=SERBEST

REKREASYON

E= 0.15
H=SERBEST

ÖZEL PROJE ALANI
E= 2.85

H=SERBEST

ÖZEL PROJE ALANI
E= 2.85
H=SERBEST

H

Vakıf Gayrimenkul

Genel Müdürlük

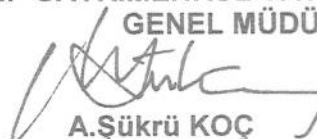
Tarih : 01.11.2013

Sayı : 560

ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
Ümraniye/İSTANBUL

Şirketimizce görevlendirilen Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş firmasına İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 parsellerde bulunan taşınmaz ile ilgili kurumunuzda araştırma inceleme yapması, taşınmazın imar durumu ile imar müdürlüğünün arşiv dosyasındaki proje ve evraklarından suret alınması ve gerekli belgelerin yazılı olarak temin edilmesi hususunda gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ


A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür


İrfan DOĞU
Mali ve İdari İşler Müdürü

EKLER: Tapu Senedi
İmza sirküleri



Vakıf Gayrimenkul

Genel M¼d¼rl¼k

Tarih : 01.11.2013

Sayı : 553

¼MRANIYE TAPU SİCİL M¼D¼RL¼Đ¼ ¼mraniye/İSTANBUL

Ŗirketimizce yapılacak iŖlemlere esas olmak üzere İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küç¼kbakkalk¼y Mahallesi, 3328 ada, 5 ve 12 parsellerde bulunan gayrimenkul¼n tapu kaydı ve takyidat belgelerinin (ipotek, haciz, teferruat listesi v.b içeren beyanlar, Ŗerhler ve rehinler ile ilgili) yazılı olarak iletilmesi ve kat irtifakı/kat m¼lkiyetine esas projelerin incelenmesine olanak sağlanması gereken durumlarda projelerin kopyalarının suret tasdiki yapılarak Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ŗ. tarafından görevlendirilen Bilge Gayrimenkul Değerleme ve DanıŖmanlık A.Ŗ firmasına yazılı olarak verilmesi hususunda gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ŗ.
GENEL M¼D¼RL¼Đ¼


A.Ŗ¼kr¼ KOÇ
Genel M¼d¼r


İrfan DOĞU
Mali ve İdari İŖler M¼d¼r¼

EKLER: Tapu Senedi
İmza sirk¼leri

