



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
ÜMRANİYE-
KÜÇÜKBAKKALKÖY**

**2011_300_11_02
"ARSA"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	11
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	12
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	12
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	13
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	22
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	22
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	22
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	22
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
8.	SONUÇ	23
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	23
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	23

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Arsa
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada, 3 parselde yer alan 57.461,73 m ² yüzölçümlü arsadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu parsel; E: 2,50 H _{max} :serbest yapılanma hakları ile, "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMETARİHİ	:	22.12.2011
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	(KDV hariç) 275.800.000.- TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_11_02
DEĞERLEME TARİHİ	: 22.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 28.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_11
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı/ Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17,7'e olarak saptanmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir.

Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2,88, 2005 yılında ise % 2,5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

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. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile,

Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

ÜMRANIYE İLÇESİ

Konumu: Ümraniye İlçesi; İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde ve Anadoluda yakasında konumlanmıştır. Batısında Üsküdar, güneyinde Ataşehir, güneydoğusunda Kadıköy, doğusunda Ümraniye ilçeleri bulunmaktadır. İlçe 14 mahalle, 6 belde ve 4 köyden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir.



Bölgenin topoğrafik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

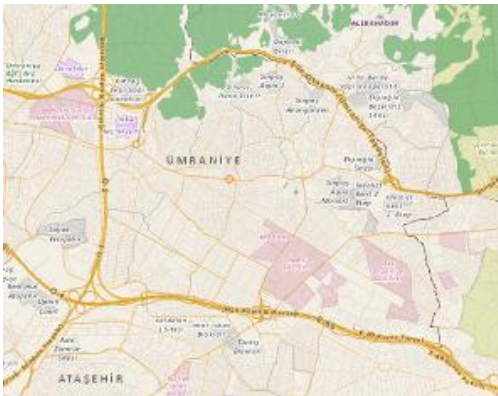
Nüfus:

2010 yılında Türkiye genelinde yapılan genel nüfus sayımlarında Ümraniye İlçesi' nin nüfusu **603.431** olarak belirlenmiştir. İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde doğu yakasında bulunan Ümraniye 1970' li yıllarda sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmaya başlamasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir. İlçe ve belediye statüsü kazanmadan önce Üsküdar

İlçesi' ne bağımlı gelişen Ümraniye yerleşim süreci içinde; sanayi, hizmet ve ticaret sektörlerindeki gelişimi ile çevre yerleşmelere hizmet verir konumuna gelmiştir. Ümraniye İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık ikinci ilçesidir. İlçe 14 mahalle, 6 belde ve 4 köyden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir

Ümraniye İlçesinde toplam 79 adet İlköğretim Okulu, 18 adet Ortaöğretim Okulu, 2 adet Okul Öncesi Eğitim Okulu, 2 adet Özel Eğitim Okulu, 1 adet Halk Eğitim ve 1 adet Mesleki Eğitim Okulu, 72 adet Özel Okul bulunmaktadır.

Ulaşım: Ümraniye Bölgesi", karayolu ile Boğaziçi Köprüsü' nden 5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' nden 9 km Harem Otogarı' ndan 6 km, Haydarpaşa Tren Garı' ndan 6 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı' ndan 23 km mesafede bulunmaktadır.



TEM Otoyolu ilçenin güneyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin güney sınırını oluşturmaktadır. E-5 Karayolu ise ilçenin güneyinden yer almaktadır. Üsküdar – Şile yolu ilçenin kuzey sınırında kalmaktadır. Bölgeden karayolu ile Kadıköy, Üsküdar, Ataşehir ve Çekmeköy gibi merkezlere ulaşım sağlanmaktadır.

E-5 Karayolu, Alemdağ Caddesi, Mithatpaşa Caddesi, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan güzergahların

başlıcalarıdır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporunda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı,

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 23,6, bina sayısında % 8,4, değerinde % 30,8, daire sayısında %29,1 oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı % 9,8 artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m² iken % 26,1 artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

Y I L L A R		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (TL)	Daire Sayısı
		2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayaına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

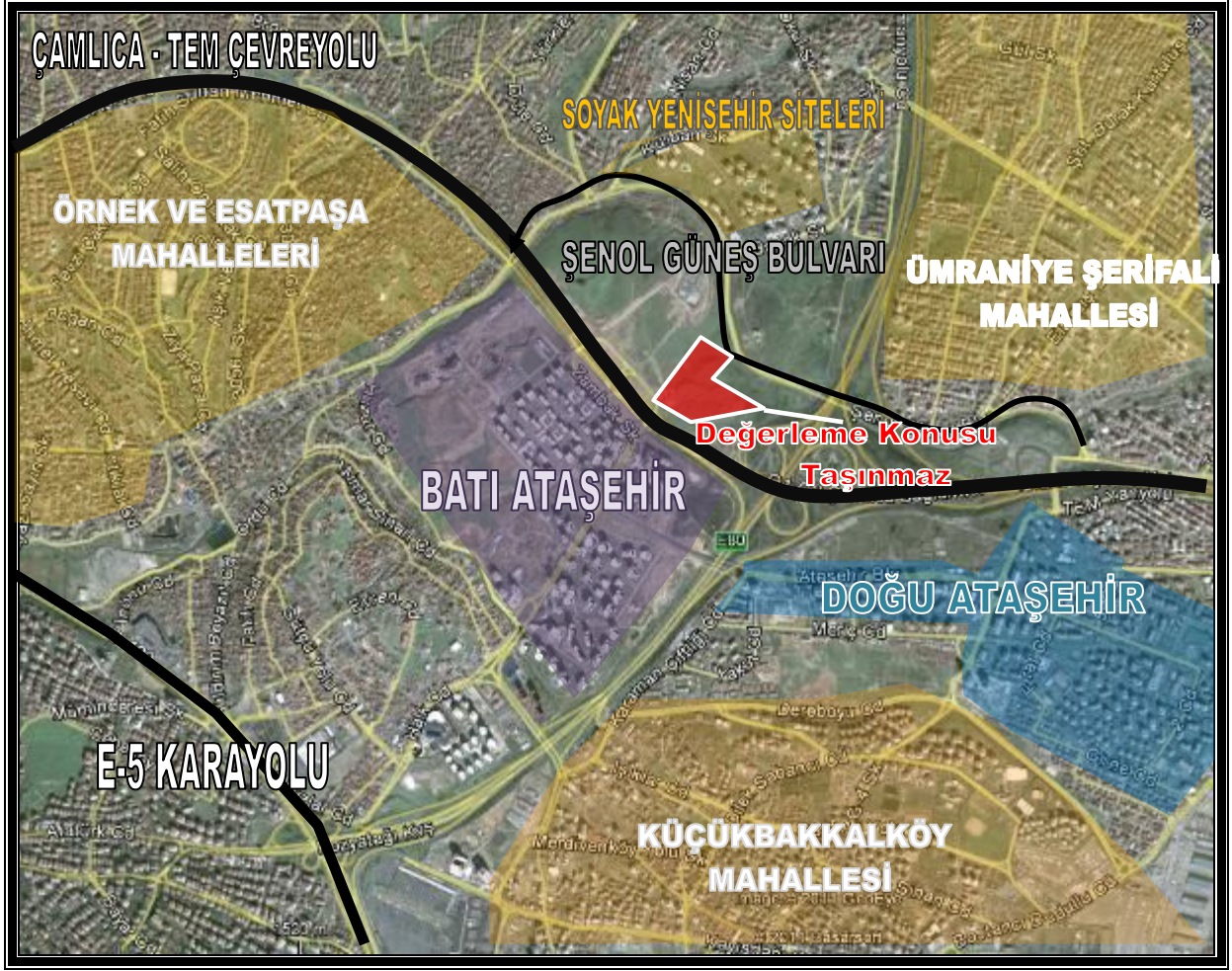
Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Çamlıca Bağlantı Yolu, İhlamur Sokak, 3323 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı 57.461,73 m² yüzölçümüne sahip arsadır. Arsa, batıda ve doğuda boş arsalarla, kuzeyde Şenol Güneş Bulvarı, güneyde ise özellikle son yıllarda lüks konutların inşa edilmiş olduğu Batı Ataşehir olarak tanımlanan toplu konut alanı ile çevrelenmiştir.

Taşınmazın yakın çevresi ağırlıklı olarak boş arsalar ile çevrilidir. Ekspertize konu arsa; Çamlıca Çevreyolu kenarında konumlandığından, bölgede henüz konut, ticaret vb. yapılaşmalar başlamamıştır. Bölgenin özellikle mevcut imar koşulları dahilinde ticaret, iş merkezi, konut vb. fonksiyonlu olarak gelişmesi beklenmektedir, bu nedenle de bölgeye yatırımlar yapılmaktadır. Arsanın kuzeyinde bulunan Şenol Güneş Bulvarı sınırı itibarıyla konut fonksiyonu hakimdir, bölge gelişmekte olan bir bölgedir. Arsanın güneyinde yer alan Batı Ataşehir bölgesi ise site özellikli, lüks konutların yer aldığı, kısmen de ticaret fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Ümraniye Şerifali Mahallesi, - Soyak Yenişehir Siteleri, Doğu Ataşehir - Atatürk Mahallesi, Ağaoğlu My Towerland Projesi, Batı Ataşehir - Uphill Court, Ağaoğlu My World, Kent Plus, Varyap Meridyen, Deluxe Ataşehir Siteleri bulunmaktadır. Bölge konut projelerinin mevcut olduğu, gelişmeye devam etmekte olan bölgedir. Söz konusu arsa; yakın gelecekte Finanskent olacağı planlanan alanda kalmakta olup, bu doğrultuda bölgeye özellikle son yıllarda yatırımlar yapılmaktadır.

Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir gurubunun ikamet ettiği, Ümraniye Şerifali Mahallesi ise konut fonksiyonlu gelişen, yeni binaların sıklıkla yer aldığı, nüfus yoğunluğunun giderek artmakta olduğu ve sosyo-ekonomik açıdan orta gelir grubunun ikamet ettiği bir yerleşim yeridir.

Taşınmaz ulaşım bakımından çok elverişli olmayan bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazın asfalt yolu mevcut olup; özel araçla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz Çamlıca Çevreyolu'na 226 m, Ümraniye Şerifali Mahallesi'ne 995m, Batı Ataşehir Toplu Konut Alanına 256 m, Doğu Ataşehir Merkezi'ne 1 km, E-5 Karayolu'na 2,5 km mesafededir.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Boğaz Köprüsü	14 km	Eminönü	8 km
F.S.M Köprüsü	18 km	Avcılar	15 km
Levent	15 km	Maslak	18 km
Üsküdar	12 km	Kadıköy	12 km
Atatürk Havalimanı	5 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	38 km

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



- Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, İhlamlurluyu Sokağı, 3323 Ada, 3 Parseldeki 57.461,73 m² yüzölçüme sahip arsadır.
- Arsa topoğrafik olarak eğimli ve engebeli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Değerleme konusu parselin güneyinde, Batı Ataşehir istikametinden gelen asfalt yol mevcuttur ancak yol halihazırda kullanımda değildir. Parselin kuzeyinde ise Şenol Güneş Bulvarı sınırı oluşturmaktadır ancak parsel içine yol verilmemiştir.
- Taşınmaz TEM Otoyolu'na cepheli olup, reklam kabiliyeti yüksektir.

EK 1: Taşınmaza Ait Fotoğraflar

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Söz konusu arsa halihazırda boş olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÜMRANİYE
MAHALLESİ	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	---
ADA NO	:	3323
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	57.461,73 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
YEVİMİYE NO	:	27061
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	9
EDİNİM TARİHİ	:	27.10.2010
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

3323 Ada, 3 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 12.21.2011 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan yoktur.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 22.12.2011 tarihli yazılı imar durumuna göre; değerlendirme konusu 3323 ada 3 Parsel; daha önce, 14.08.2009 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E:2,50 H_{max}: serbest yapılanma koşullarında "Merkezi İş Alanı" lejantında kalmakta iken; bundan sonra yürürlüğe giren 12.07.2010 tasdik tarihli İstanbul İli Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret alanı 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,5 H_{max}: serbest yapılanma koşullarında "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.

- Bu ticaret alanlarında; alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro vb. sosyal ve kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Kültürel tesis alanlarında her türlü konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi vb. kullanımlar yer alabilir.
- Tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar otopark yapılabilir. Bu alan emsale dâhil değildir.



5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmaz; arsa vasıflı olup; üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ümraniye Belediyesi 'ne dosya incelemesi yapılmamıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmazla ilgili mahkeme kararı, encümen kararı, plan iptali gibi bir husus bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	Taşınmaz; 27.10.2010 tarihinde 27061 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticari şirketlere aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Değerleme konusu taşınmaz; Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 22.12.2011 tarihli yazılı imar durumuna göre; değerlendirme konusu 3323 ada 3 Parsel; daha önce, 14.08.2009 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E:2,50 H _{max} : serbest yapılanma koşullarında "Merkezi İş Alanı" lejantında kalmakta iken; bundan sonra yürürlüğe gire 12.07.2010 tasdik tarihli İstanbul İli Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret alanı 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,5 H _{max} : serbest yapılanma koşullarında "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup, bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul 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 koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen her hangi bir faktör tespit edilmemiştir.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın bulunduğu bölgede henüz uygulama çalışmalarının başlamaması nedeniyle, yapılaşmanın olmaması,
- Bölgenin sosyal ve kültürel donatılar bakımından gelişmemiş bir bölge olması
- Ulaşımın özel araçla sağlanabilmesi,
- Parselin TEM Otoyolu'na cepheli olması ve gürültü faktörünün etkin olması.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Bölgenin gelişmeye açık bir olması,
- konumlandığı finans merkezi olarak adlandırılan bölgedeki avantajlı konumu (TEM cepheli ve reklamasyonunun fazla olması) ve yüzölçümü,
- Batı Ataşehir bölgesinde özellikle son yıllarda konut ve kısmen ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiş ve bölgeye talebin yüksek olması.
- Bölgede konut fonksiyonunun fazla olması nedeniyle ticari ofis, lüks konut, AVM ihtiyacının olması
- Bölgedeki dönüşümün devam ediyor olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmaz üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki nitelikli projelerin satış rakamlarına yönelik olarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede taşınmazla benzer niteliklerdeki arsa arzı çok kısıtlıdır. Taşınmaz imar hakları ve fonksiyonu, konumu ve yüzölçümü nitelikleriyle bölgede emsalsizdir. Bu nedenle değer tespitinde "gelir yöntemi" de kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin gelecekte elde edeceği net gelirlerin bugünkü değeri tespiti edilmeye çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Son yıllarda, değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede yüksek katlı, site şeklindeki konut ve ticaret alanlarını birlikte barındıran projeler (Varyap Meridian, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu Myworld, Soyak Yenişehir...vb.) geliştirilmiştir. Ayrıca bölgede taşınmazların da içinde bulunduğu kısımda sosyal ve spor tesis alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede halen inşa edilmekte olan Fenerbahçe Kapalı Spor Kompleksi ve inşaatı tamamlanarak hizmete açılmış olan Palladium AVM yer almaktadır.

Şehirler sürekli değişim ve gelişim içindedir. İstanbul İli de gerek konumu, gerek mekansal dinamikleri, gerekse sahip olduğu özellikler açısından değişmeye ve gelişmeye devam etmektedir. Taşınmazın yakınında konumlanmış olan Batı Ataşehir ve Şenol Güneş Bulvarı sınırı sonrasındaki bölgenin, söz konusu nitelikli konutların yapılması öncesinde gecekonduların yapılaşmalarının sıklıkla yer aldığı bir bölge olduğu bilinmektedir. Ancak son 5 -6 yıl içinde bölgede hızlı bir değişim süreci başlamıştır ve şu anki görünümüne bürünmüştür.

Taşınmazın konumlandığı bölge geleceğin finans merkezi olarak lanse edilmekte ve T.C Ziraat Bankası, T. Halk Bankası A.Ş, Türkiye Vakıflar Bankası, Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun bölgeye merkezlerini taşıma kararı alması bölgenin statüsünü değiştirmiştir. Bölgenin dönüşüm süreci halen devam etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitine yönelik olarak bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucu aşağıda özetlenmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

Proje Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Batı Ataşehir ve Doğu Ataşehir 'de yer alan yakın konumlu ve nitelikli projelerin satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

Ağaoğlu My Prestige

Proje Ağaoğlu Şirketle Grubu tarafından tamamlanmış ve hayata geçmiş olan proje toplam 16 katta, 70m²'den 350m²'ye kadar ulaşan 122 ofis bölümünden oluşmaktadır. 24 saat çok dilli sekreteryaya ve raporlama sistemi, yerel ve uluslararası posta ve paket hizmetleri, kişisel alışveriş ve teslimat hizmetleri, kuru temizleme, eczane, vale park hizmeti, oda servisi ve catering hizmeti, 24 saat kişisel güvenlik hizmetleri vb. hizmetler sunulmaktadır.

Uphill Towers

Batı Ataşehir'de kurulu olan Uphill Court Sitesi içinde yer almakta ve konut blokları haricinde 4 adet bloktan oluşmakta ve reizdans özelliği taşımaktadır. 7/24 özel güvenlik, kapalı otopark, açık yüzme havuzu, housekeeping hizmeti, fitness salonu vb. sosyal olanaklara sahiptir.

Doğu Ataşehir

Doğu (merkez) Ataşehir, E-5 ve TEM Karayolu arasında 1990 'lı yıllarda Emlak GYO tarafından bir uydukent olarak tasarlanmış, geniş bir arazi üzerinde kuruludur. Bölgeyi TEM Karayolu'ndan gelen Turgut Özal Bulvarı dik keserken, Ataşehir Bulvarı enine keserek, ana ulaşım arterini oluşturmaktadır. Ataşehir Bulvarı üzerinde yer alan Ata Blokları hem konu hem de ticari vasıflı olarak kullanılmaktadır, bu blokların giriş ve asma katlarında özellikle gıda sektöründe hizmet veren firmalara ait dükkanlar yer almakta ve üst katları ise ofis amaçlı kullanılmaktadır.

Bölgenin geleceğin finans merkezi olarak tanımlanması ve pek çok kuruluşun merkezlerini bölgeye taşıma kararı alması, bölgeye olan talebi arttırmış ve özellikle son yıllarda Doğu Ataşehir'deki araç ve nüfus yoğunluğu bu nedenle gözle görünür biçimde artış göstermiştir.

Uydukent farklı etaplarda yapılmış olan toplamda 202 münferit blok, 6 adet çarşı, 7 adet okul, 1adet sosyal tesisten meydana gelmektedir.

BRÜT ALAN (M ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	İRTİBAT
130	1.150.000	ZEMİN KAT, ANA CADDE CEPHELİ	8.846	DC EMLAK 0216 356 20 20
34	750.000	ZEMİN KAT, ANA CADDE CEPHELİ	22.059	T-MAX REAL ESTATE 455 99 99
42	420.000	ASMA KAT, CADDE CEPHELİ	10.000	UYDU KENT EMLAK 0216 456 45 76
42	400.000	ASMA KAT, CADDE CEPHELİ	9.524	ASEDAS EMLAK 0216 455 15 00

Ofis ve Dükkan Emsalleri:

BRÜT ALAN (M ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	İRTİBAT
AĞAOĞLU MY PRESTİGE				
72	500.000	8.KAT	6.944	ARTHUR MILLER EMLAK 0216 476 86 86
72	495.000	1.KAT	6.875	CENTURY VIP 0216 533 10 01
85	480.000	YÜKSEK KAT	5.647	ARTHUR MILLER EMLAK 0216 476 86 86
144	990.000	8.KAT	6.875	ARTHUR MILLER EMLAK 0216 476 86 86
UPHİLL TOWERS				
110	530.000	1.KAT	4.818	CENTURY BETA 0216 455 11 88
90	725.000	21. KAT	8.056	DOĞUŞ GRUP EMLAK 0216 456 72 72
120	590.000	15.KAT	4.917	PRESTİGE GAYRİMENKUL 0216 688 00 02
120	650.000	25.KAT	5.417	REMAX DORUK 0216 455 93 83
DOĞU ATAŞEHİR MERKEZ				
132	430.000	15.KAT, 15 YILLIK BİNA	3.258	REMAX EFOR 0216 463 13 14
125	450.000	21+KAT	3.600	ATAŞEHİR EMLAK 0216 455 00 44
150	790.000	ÜST KAT, GARDENYA PLAZA	5.267	T-MAX REAL ESTATE 0216 455 99 99
120	325.000	19.KAT	2.708	DOĞUŞ GRUP EMLAK 0216 456 72 72
135	295.000	GİRİŞ KAT	2.185	REMAX FORES 0216 688 66 88

KONUT PROJELERİ

Uphill Court Sitesi

Batı Ataşehir bölgesinde yer alan, 75.000m² yeşil alan üzerine kurulu, 60m²'den 450m²'ye değişen, 19 adet konut bloğu ve 4 adet ticaret bloğu olmak üzere 1742 adet bağımsız bölümden oluşan kapalı bir sitedir. Site içinde 6 adet açık ve 1 adet kapalı yüzme havuzu, kapalı otoparklar, 4 adet çocuk parkı, 2 adet basketbol ve 1 adet tenis kortu olmak üzere sosyal tesisi alanlarına sahiptir.

Projedeki 2.el satış fiyatları :

BRÜT ALAN (M ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	İRTİBAT
120	500.000	21+ KAT	4.167	ÖNCÜOĞLU GROUP 0216 368 43 68
67	300.000	7.KAT	4.478	REMAX FORES 0216 688 66 88
196	780.000	10+ KAT	3.980	T-MAX REAL ESTATE 0216 455 99 99
120	650.000	UPHİLL TOWERS 25.KAT	5.417	REMAX DORUK 0216 455 93 83

Kent Plus

Batı Ataşehir bölgesinde yer alan, toplam 121.000 m² alan üzerine kuruludur. Bu alan üzerinde 6 ayrı site olarak inşa edilmiştir, 20.000 m² alan bina oturma alanı, 20.000 m² alan sosyal donatı, kalan 80.000 m² alan ise, spor ve peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir. Sitelerde açık ve kapalı otopark, site genelinde yer alacak açık yüzme havuzları, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahaları, koşu/yürüyüş parkuru, mini futbol sahası, kay kay alanları gibi bir çok sosyal tesis imkanı bulunmaktadır. Söz konusu projede 67m²'den 205m²'ye kadar değişen daireler bulunmaktadır.

Projedeki 2.el satış fiyatları:

BRÜT ALAN (M ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	İRTİBAT
145	550.000	5.KAT	3.793	METROPOLCİTY EMLAK 0216 456 74 44
65	295.000	12.KAT	4.538	KENT PLUS EMLAK 0216 472 90 91
168	720.000	10+ KAT	4.286	T-MAX REAL ESTATE 0216 455 99 99

VARYAP MERİDİAN

Batı Ataşehir Bölgesi'nde, İstanbul Finans Merkezi'nin tam karşısında ve E-5 ve TEM Otoyollarının kesiştiği bölgede yer almaktadır. Varyap Meridian projesi 1.500 konut, beş yıldızlı otel ve iş merkezinden oluşması planlanmaktadır. Projede 54m² dairelerden, 236m²'ye kadar toplamda 450 adet farklı seçenekler sunulmaktadır. Kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 blokta, 1.500 konut, 3 adet yatay ofis binası ve 5 yıldızlı otel, ofis ve kongre merkezi fonksiyonlarını bir arada sunan Meridian for Business bulunmaktadır. Proje halen devam etmektedir.

Grand Tower 412 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır ve toplam 61 katın bulunduğu blokta, stüdyodan 4+1'e kadar farklı tiplerde daireler mevcut. Blok sakinlerine açık ve kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark alanı mevcut olup, binanın en üst katında sosyal tesis ve seyir terası bulunmaktadır.

C blokta 268 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. C blok iki adet açık havuz, kapalı havuz, kapalı otopark ve sosyal tesisler bulunmaktadır. C blokta ayrıca, hem parsele hem de kente hizmet verecek ticari birimler mevcut.

B blokta toplam 159 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Parselde iki açık havuz, kapalı havuz ve kapalı otopark bulunmaktadır. B blok zemin katında hem parsele hem de kente hizmet verecek ticari birimler mevcut.

D bloklarda toplam 156 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. D blokta, iki açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve kapalı otopark bulunmaktadır. Ayrıca blokta ticari birimler mevcut.

E bloklarda 223 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. D blokta, iki açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve kapalı otopark bulunmaktadır. Ayrıca blokta ticari birimler mevcut.

Projedeki 2. el satış fiyatları:

BRÜT ALAN (M ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	İRTİBAT
120	550.000	3.KAT	4.583	NETWORK EMLAK 0216 629 00 31
45	270.000	6.KAT	6.000	EMLAK BOX 0216 455 55 00
208	1.080.000	10+ KAT	5.192	REMAX FORES 0216 688 66 88

Deluxia Palace ve Deluxia Suites

Batı Ataşehir'de 2010 yılında başlamış olan proje, Deluxia Suites ve Deluxia Palace olmak üzere 2 adet rezidans binasından oluşmaktadır. Binaların her ikisi de 19 katlı ve birer blok halinde inşa edilmektedir. Proje içerisinde stüdyo dairelerden, 4+1 şeklindeki dairelere kadar farklı seçenekler sunulmaktadır. Yapılan proje kapsamında daire sakinlerine açık ve kapalı yüzme havuzu, basketbol-futbol vb. oyun sahaları, yürüyüş parkurları, çocuk parkı, spor salonu vb. sosyal alanlar yaratılmıştır. Projenin 2012 yılında tamamlanması beklenmektedir.

Projedeki 2.el satış fiyatları :

BRÜT ALAN (M ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	İRTİBAT
37	245.000	8. kat, 10. kat	6.622	NETWORK EMLAK 0216 629 00 31
131	600.000		4.580	SATIŞ OFİSİ 0216 444 10 08

Satılık Arsa Emsalleri:**Emsaller:****1. Exper Emlak 0216 315 69 69**

Taşınmazla aynı bölgede yer alan Varyap Meridian projesinin karşısında, Barbaros mahallesinde yer alan 290 m² alanlı, konut + ticaret imarlı olan arsa için 700.000 TL istenmektedir. (2.413 TL/m²)

2. Atacity Emlak 0216 456 89 36

Taşınmazın güney istikametinde yer alan Palladium AVM'nin karşısında, sokak içinde olup, kısmen cadde cepheli olan, içinde halihazırda 200 m² kapalı alanlı depo yer alan, 720 m² konut+ticaret imarlı arsa için 2.000.000 € istenmektedir. (6.814 TL/m²)

3. Rüya Emlak 0216 456 91 85

Taşınmazın güney istikametinde yer alan Palladium AVM'nin karşısında bulunan ve sokak içinde olup, kısmen cadde cepheli olan 850m² konu+ticaret imarlı arsa için 4.250.000 TL istenmektedir. (5000 TL/m²)

4. Satılık 0216 412 20 90

Taşınmazla aynı bölgede yer alan Varyap Meridian projesinin karşısında, Barbaros mahallesinde yer alan 780m² alanlı, konut + ticaret imarlı olan arsa için 1.500.000 \$ istenmektedir. (3553 TL/m²)

5. Satılık 0535 291 67 67

Taşınmazın doğu istikametinden 2 km ilerisinde, TEM Otoyolu'na cephesi olan 1,85 Emsalli ve konut + ticaret imarlı, Ümraniye sınırları içerisinde kalan 406m² arsa için 1.750.000 \$ istenmektedir. (7.965 TL/m²)

6. Göral Emlak 0216 466 24 40

Taşınmazın doğu istikametinden 2,5 km ilerisinde, TEM Otoyolu'na cephesi olan 2,50 Emsalli ve konut + ticaret imarlı, Ümraniye sınırları içerisinde kalan 2800 m² arsa için 8.000.000 € istenmektedir. (7965 TL/m²)

7. Doğu Grup Emlak 0216 456 72 72

Doğu Ataşehir girişinde yer alan 4080 m² konut 4 ticaret imarlı arsa için 16.320.000 TL istenmektedir. (4000 TL/m²)

8. Nisan 2010 tarihinde Emlak Konut tarafından ihale usulüyle satışa çıkarılan E: 1,5 yapılanma hakkıyla MİA alanında kalan doğu ataşehir arsası 1.161.000.000 TL hasılat üzerinden %43,15 arsa karşılığı bedel ile GAP-Varyap tarafından alınmıştır. (Arsa bedeli 5.054 TL/m²) Söz konusu emsal taşınmaz Doğu Ataşehir yerleşkesinin merkezindeki bu büyüklükteki son arsa olduğundan konum itibari ile değerlendirme konusu taşınmazdan daha avantajlıdır, ancak imar hakkı değerlendirme konusu taşınmazdan daha azdır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz konum itibari ile Finans Merkez olarak adlandırılan bölgedeki en avantajlı parsellerdendir. Bu sebeple karşılaştırılabilir oldukları düşünülmektedir.

9. Goldman Emlak 0216 567 46 11

Doğu Ataşehir girişinde ilk yapılan sitelerden olan Yeşim Sitesi'nin 26.780 m² yüzölçüme ve E:0,78 yapılanma hakkına sahip konut fonksiyonlu arsası 90.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~6.000 TL/m²)

10. Diva Emlak 0216 573 63 80

Acıbadem Hastanesi arkasında, Ataşehir girişinde 3.200 m², TAKS:0,25, 3 kat yapılanma haklarıyla konut alanında kalan arsa 13.000.000 TL bedelle satılıktır. (~4.000 TL/m²)

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın;

- konumlandığı finans merkezi olarak adlandırılan bölgedeki avantajlı konumu (TEM cepheli ve reklamasyonunun fazla olması) ve yüzölçümü,
- bu bölgede satışa konu arsa arzının olmaması,
- bölgedeki yerleşik kitlenin sosyo ekonomik olarak yüksek gelir düzeyine sahip olması
- bölgeye talebin oldukça yoğun olması,

Gibi faktörler dikkate alınarak, söz konusu taşınmazın 4.000-5.000 TL/m² değer aralığında alım satım işlemine konu olabileceği tespit edilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için **4.500,-TL/m²** değer arsa değeri olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Arsa Değeri			
Ada-Parsel No	Arsa Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Arsa Değeri, TL
3323- 3	57.461,73	4.500	258.577.785

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan yatırım maliyeti hesaplamalarında maliyet yöntemi dolaylı olarak kullanılmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak, değerlendirme konusu parsel üzerinde Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda geliştirilmesi olası projenin satış gelirlerinden yatırım maliyeti indirilerek hesaplanan net bugünkü değer arsa değerini temsil edeceği kabulüyle gelir yöntemi ile hesaplamalar yapılmıştır. Bu yöntem kapsamında yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

PARSEL ve PROJE BİLGİLERİ

Geliştirilecek Arsa Alanı, m ²	57.461,73
Emsal	2,5
İnşaat Alanı (Net Parsel Alanı Üzerinden Hesaplanmıştır.)	143.654,33
Bodrum Kat Alanı	86.192,60

Proje Geliştirme Süresi Varsayımları

İnşaat Süresi, Yıl	3
İlk Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	0,4
İkinci Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	0,5
Üçüncü Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	0,1

Proje Satış Hasılatı Varsayımları, \$

Proje Satılabilir Alan, m ² (İnşaat Alanının %85'i olarak varsayılmıştır.)	122.106,18
Proje Satış Değeri, \$/m ²	3.000,00
Proje Satış Hasılatı	366.318.529

Proje Maliyet Varsayımları, \$

Emsale Dahil İnşaat Alanı	143.654,33
Emsale Dahil İnşaat Alanı Birim Maliyeti	700,00
Bodrum Kat İnşaat Alanı	86.192,60
Bodrum Kat İnşaat Alanı Maliyeti, \$/m ²	400
Σ İnşaat Maliyeti	135.035.066
Diğer Maliyetler (İnşaat Maliyetinin %20'si olarak alınmıştır.)	27.007.013
Σ Yatırım Maliyeti	162.042.079

PROJE İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ , ABD \$

3%	2012	2013	2014	2015
Dönemler, Yıl				
Büyüme Oranı	1	1,025	1,050625	1,076890625
Satış Oranı	15%	40%	35%	10%
Satış Performansı	15%	40%	35%	10%

Yatırım Maliyeti	64.816.831	83.046.565	17.024.546	
Satış Gelirleri	54.947.779,31	150.190.596,79	134.702.191,49	39.448.498,94
Net Gelirler	-9.869.052,13	67.144.031,51	117.677.645,61	39.448.498,94
İskonto Oranı	0,11			
NBD (Arsa Değeri)	157.635.393 \$			
NBD (Arsa Değeri)	293.201.830 TL			
Arsa Birim Değeri	5.102,56 TL			

Gelir yöntemi çerçevesinde söz konusu taşınmazın değeri **293.201.830 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum tespit edilmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazların boş arsa değerinin tespitine ilişkin gelir yöntemi çerçevesinde yapılan varsayım ve hesaplamalar Rapor'un 6.6.3. başlığı altında detaylı olarak sunulmuştur.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil alternatif olan Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti arsa için yapılmış olup, müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 3323 ada 3 numaralı parselin toplam değeri **258.577.785,-TL (4.500,-TL/m²)**, gelir yöntemi ile ise **293.201.830,-TL (~5.100,-TL/m²)** olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın arsa nitelikli olması, konumlandığı Finans Merkezi olarak bilinen sınırları belirlenmiş olan bölgedeki diğer parsellere kıyasla avantajlı konumu ve yüzölçümü dikkate alındığından birebir emsal teşkil edebilecek arsa arzının bulunmaması sebebiyle nihai değer olarak emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri ile tespit edilen değerlerin ortalamasının alınmasının daha doğru sonuçlar vereceği kanaatiyle değerlendirme konusu taşınmaz için **4.800,-TL/m²** birim değer olmak üzere **~275.800.000,-TL** değerini nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Ada-Parsel No	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (USD)
3323 Ada - 3 Parsel	275.800.000	325.444.000	148.279.570

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri;

275.800.000,-TL (İkiYüzYetmişBeşMilYonSekizYüzBin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(12.2011 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,86.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI


Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür



EK 1 - FOTOĞRAFLAR



EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPU ve YAZILI TAPU TAKYİDATI

İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	ÜMRANIYE					
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
229.846.920,00	G2A03A2A	3323	3	ha	m ²	dm ²
	229.846.920,00	G2A03A2A	3323	3	57.461,73	m ²
Niteligi	ARSA					
Planındaır						
Sınırı	Zemin Sızın No : 21746855					
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	27061	1			28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz	Ada/Parsel	: 3323/3			
Zemin No	: 21746855	Yüzölçüm	: 57.461,73 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Tas. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Ümraniye TM					
Mahalle / Köy Adı	: KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 9					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119864320	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		57.461,73	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 27061-	

Raporlayan: 6702-Erkan TÜTÜNCÜ
Kayıt No: 119864320



YAZILI İMAR DURUMU ve PLAN NOTKLARI

T.C. ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.34.6.ÜMR.0.06.01-612.S 2011/28672-1648380
Konu : Site Mahallesi, 3323 ada 3 parsel hk. *ad = 69718*

22.12.2011

Sn. Seray ÖNDER
İhlamurkuyu Mahallesi Aytası Sokak
No:4 Ümraniye/İST.

İlgi: 20.12.2011 tarih ve 28672 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile Ümraniye, Site Mahallesi(eski Küçükbakkalköy) 3323 ada 3 parsel sayılı taşınmazın son üç yıl içinde imar durumu değişikliği olup olmadığı ve değişiklik var ise eski plan notları ile birlikte eski imar durumunun da, güncel imar durumunun da yazılı olarak tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu Ümraniye, Site Mahallesi(eski Küçükbakkalköy) 3323 ada 3 parsel sayılı taşınmaz daha önce 14.08.2009 t.t. "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Emsal:2,50 H (Yükseklik):Serbest yapılanma koşullarında Merkezi İş Alanı lejantında kalmakta iken bundan sonra yürürlüğe giren 12.07.2010 t.t. "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Emsal:2,50 H(Yükseklik):Serbest yapılanma koşullarında Ticaret Alanı lejantında kalmaktadır.

Her iki plana ait plan notları yazımız ekinde olup bilgilerinize rica ederim.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan notları (2)

Atatürk mah. Alemdağ Cad. No:1 Ümraniye 34764 İSTANBUL Ayrıntılı bilgi için iritabat: Ö.ÇAKIR Ş.Pİ.
Telefon: (9 216) 443 56 00 Faks: (9 216) 333 32 76
e-posta: web@umraniye.bel.tr Elektronik Ad: www.umraniye.bel.tr

13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

15- Yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir.

16- Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine göre hesaplanır. Bina kontörleri dışında, yapı yaklaşma mesafesi sınırına kadar tabii zemin altında yapılan otoparklarda otopark ihtiyacının 4 katına kadar kapalı otopark yapılabilir. Açık otoparklar bu hesaba dâhil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.

17- Her ebatta tesisat shaftları TAKS'a ve KAKS'a dâhil edilmez.

18- %45 eğimi içinde kalmak koşulu ile çatı şekli serbesttir.

19- Yapı adalarında blok ebatları serbesttir.

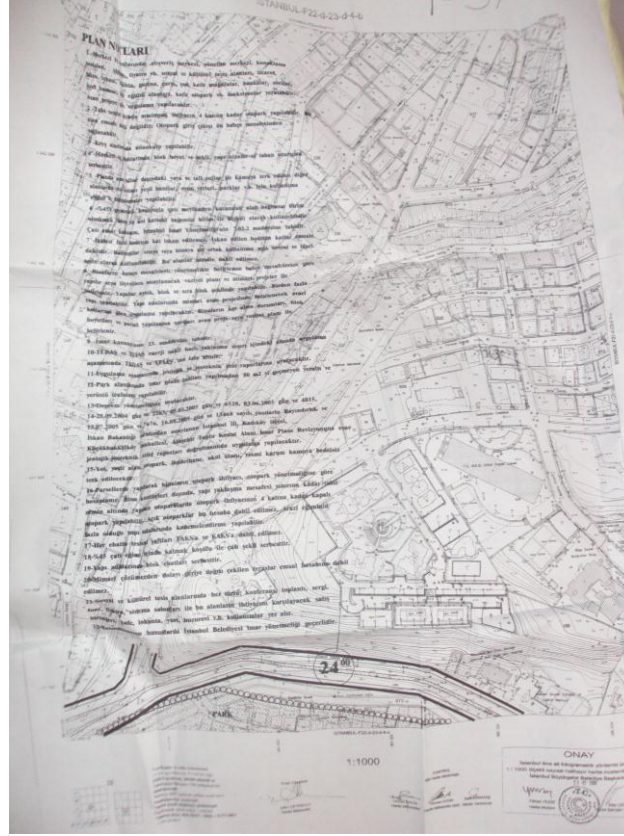
20- Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dâhil edilmez.

21- Kültürel tesis alanlarında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alabilir.

22- Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi imar yönetmeliği geçerlidir.

PLAN NOTLARI

- 1- Ticaret alanlarında; alışveriş merkezi, rezidans yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro vb. sosyal ve kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 2- Tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar otopark yapılabilir. Bu alan emsale dâhil değildir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir.
- 3- Kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.
- 4- Ticaret alanlarında blok boyut ve şekli, yapı nizamı ve taban oturumu serbesttir.
- 5- Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, oyun yerleri, parklar v.b. için kullanıma uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- 6- %45'i geçmemek koşuluyla çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst kattaki bağımsız birim ile ilişkilil olarak kullanılabilir. Çatı arası kullanılır, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 7.02.2 maddesine tabidir.
- 7- İkiden fazla bodrum kat iskân edilemez. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dâhil edilmez.
- 8- Blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya ilçesinde 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.
- 9- İmar Kanunu nun 23. maddesine tabidir.
- 10- TEDAŞ ve TEİAŞ enerji nakil hattı yaklaşma sınırı içindeki alanda uygulama aşamasında TEDAŞ ve TEİAŞ'tan izin alınır.
- 11- Uygulama aşamasında jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarına uyulacaktır.
- 12- Park alanlarında imar planı tadilatı yapılmadan 50 m2 yi geçmeyen yeraltı ve yerüstü trafo alanları yapılabilir.
- 13- Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 14- 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015,



EK 3 – LİSANS BELGELERİ



