



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BAKIRKÖY-OSMANİYE**

2011_300_10

"2 ADET ARSA"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
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	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	12
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.....	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	21
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	22
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	22
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	22
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	23
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	23
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	23
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	23
8.	SONUÇ.....	24
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	24
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	24

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Arsa (tapu kayıtlarında kargir fabrika olarak tanımlanmıştır)
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada, 2 parsel ile 1225 ada 1 parselde yer alan birbirine komşu 2 adet biri boş diğeri üzerinde kullanılmayan fabrika binası bulunan parseldir. • 1224 ada 2 parsel 10.340,71 m² ve • 1225 ada 1 parsel 2.732,26 m²'dir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Değerleme konusu parseller; 08.03.2004 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Bakırköy Merkez Uygulama İmar Uygulama Planı" kapsamında T3 (Sanayi Dönüşüm Alanları) alanında kalmaktadırlar. *T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, iş hanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 H _{max} :30,50 m' dir. *Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMETARİHİ	: 07.12.2011
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 1224 ada 2 parsel: 30.505.000- TL (KDV hariç) 1225 ada 1 parsel: 8.060.000-TL (KDV hariç)

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 09.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_10
DEĞERLEME TARİHİ	: 07.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 28.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_10
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 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerleme raporunun amacı; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların değer tespittir.
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 taşınmazlar için daha önceki tarihlerde 2010_400_027 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

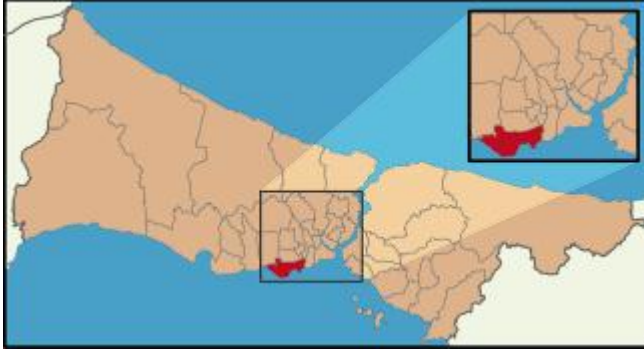
ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olu, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.
--	---

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

BAKIRKÖY İLÇESİ

Konumu: Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropolen alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dahilinde 16 mahalle bulunmaktadır.



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

Bölge Trakya, Kırklareli, Güngören ve Bakırköy Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin tamamı 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir.

Nüfus:

1990 yılında Türkiye genelinde yapılan genel nüfus sayımlarında Bakırköy İlçesi' nin nüfusu 1.310.072 olarak belirlenmiştir. Bu hali ile 1990' ılı yıllarda İstanbul' un en kalabalık ilçesi olan Bakırköy' ün 1927-2007 yılları arasındaki nüfus değerlerine bakıldığında, 1945 ile 1950 yılları arasında nüfusun iki katına yükseldiği, sonrasında nüfus artışının durakladığı ve ardından 1960 yılından 1990' ılı yıllara kadar sürekli artan rakamlarla adet bir nüfus patlaması yaşandığı görülmektedir. 1960' lardan sonra özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden aldığı yoğun göçle düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur.

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktir. Buradan da İstanbul' a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmıştır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verileri aşağıda sunulmuştur.

	İl/ilçe merkezleri			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul						
Bakırköy	219.145	103.881	115.264	219.145	103.881	115.264
Toplam	219.145	103.881	115.264	219.145	103.881	115.264

Bakırköy İlçesinde toplam 4 adet Anadolu Lisesi, 5 adet meslek lisesi, 26 adet ilköğretim okulu, 2 adet Resmi Özel Eğitim Okulu, bir Halk eğitim merkezi ve bir adet rehberlik araştırma merkezi faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra ilçede, 12 adet Özel İlköğretim okulu, 2 adet Özel Azınlık İlköğretim Okulu, 3 Akşam Lisesi ve 12 adet Özel Lise, 126 banka şubesi, 86 kuyumcu, 12 döviz bürosu, 13 otel ve motel, 7 özel hastane bulunmaktadır.

Ulaşım: Bakırköy Bölgesi", karayolu ile Boğaziçi Köprüsü' nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' nden 30 km Harem Otogarı' ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Garı' ndan 34 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı' ndan 59 km mesafede bulunmaktadır.

E-5 Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır. Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar – Şile yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden karayolu ile Avcılar, Beyoğlu, Mecidiyeköy ve Kadıköy gibi merkezlere ve denizyolu üzerinden deniz otobüsü vasıtası ile Avcılar, Yenikapı, Kabataş, Kadıköy ve Bostancı iskelelerine toplu taşıma sağlanmaktadır.

E-5 Karayolu, İstanbul Caddesi, Yeşilköy-Bakırköy Sahil Yolu, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan güzergahların başlıcalarıdır.

Ulaşım Projeleri:



Bölgeye 2009 Mart ayında tamamlanan Avcılar-Söğütlüçeşme metrobüs hattı üzerinden ulaşım mümkündür. 33 istasyondan oluşan hattın uzunluğu 43 km olup, başlangıç ve varış noktaları arasındaki ortalama seyahat süresi 63 dakikadır. Sistemin, Kadıköy-Kartal-Tuzla Hafif Metrosu ile Bakırköy-Anadolu Otogarı-Göztepe Hava ray hattı ile entegre edilmesi planlanmaktadır.

Ulaşım Bağlantıları:



Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Avrupa Otoyolu (TEM) ile Boğaziçi Köprüsü bağlantılı E-5 Karayolu bölgenin kuzeyinden geçmektedir. Doğu-batı doğrultusunda ilçeyi ortadan ikiye bölge demir yolu ve ilçenin güney sahilinde yer alan Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ağırlıklı olarak şehir içi ulaşım için kullanılmaktadır. Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe bünyesinde bulunmaktadır.

Bakırköy İlçesi' nin Yeşilköy Mahallesi' nde yer alan Atatürk Havalimanı, İstanbul ve çevre illerin yurtiçi

ve yurtdışı hava ulaşımı ihtiyacı konusunda bel kemiği niteliğindedir. Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul İli' nde cazibe merkezi olma özelliğini hiçbir zaman yitirmeyecek olan bir konuma sahiptir.

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. Raporda, 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

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	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 Ayına 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 itibarıyla 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 gayrimenkuller, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, Kurt Çimento Yolu Sokağı, 1224 Ada, 2 Parsel numarasında 10.340,71 m² arsa ile 1225 Ada, 1 Parsel numarasında kayıtlı 2.732,26 m² yüzölçümüne sahip arsadır. Arsalar batıda açık otopark, doğuda boş fabrika binası, kuzeyde Ümraniye Sokak, güneyde ise Tez Sokak ile çevrelenmiştir.

Taşınmazların yakın çevresi alt kat ticaret fonksiyonlu, üst kat konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar bitişik ve ayırık nizamdır. Yakın çevrelerinde; Fildamı Sarnıcı, Veliefendi Hipodromu, Marmara Forum Alışveriş Merkezi, Bakırköy Adliye Sarayı ve atıl durumda bulunan Arış İplik Fabrikası ile Derby Fabrikasıdır.

Gayrimenkullerin konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta-orta üst gelir gurubunun ikamet ettiği bir yerdir.

Taşınmazlar Osmaniye Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde güneyde ve batıda Kartaltepe Mahallesi, kuzeyde Bahçelievler Mahallesi ve Abdurrahman Nafiz Gürman Mahallesi, batıda ise Seyitnizam Mahallesi, Çırpıca Mahallesi, Veliefendi Mahallesi ve Sümer Mahallesi bulunmaktadır.

Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. TEM Otoyolu, E5 Karayolu ve Sahil yolundan karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Her üç güzergahtan da Veliefendi Hipodromu'nun batısından geçen Ekrem Kurt Bulvarı'na erişip, buradan Ümraniye Sokak veya Tez Sokağına sapılarak ulaşmak mümkündür. Taşınmazların Ekrem Kurt Bulvarı'na uzaklığı kuş uçuşu 300 m'dir.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi konumlanmakta olup, gelişmeye açıktır. Taşınmazların yakın çevresinde Bakırköy Adliye Sarayı ve Marmara Forum Alışveriş Merkezi bu bölgedeki gelişim sürecini başlatmıştır.

Bakırköy Osmaniye Mahallesi' nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında TEM Otoyolu, E5 Karayolu, Sahil Yolu ile deniz yolu kullanılarak, Avcılar-Beylikdüzü güzergahına, Zincirlikuyu – Levent – Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Eminönü – Taksim'e, Kavacık – Üsküdar' a, Kadıköy – Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.



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 gayrimenkuller, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, Kurt Çimento Yolu Sokağı, 1224 Ada, 2 Parseldeki 10.340,71 m² yüzölçüme sahip arsa ile 1225 Ada, 1 Parseldeki 2.732,26 m² yüzölçümüne sahip arsadır.
- Arsaların etrafı tellerle çevrelenmiştir. Topoğrafik olarak hafif eğimli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Değerleme konusu parseller halihazırda bitişik konumludur. İmar planlarında ise arsalar arasında 15 m genişliğinde imar yolu geçtiği görülmüş olup, mevcutta henüz bu yol açılmamıştır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Arsalardan 1224 ada 2 parsel boş olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1225 ada 1 parselin mevcutta bir bölümünde oto servisi ve atıl durumda olan fabrika binasının bir kısmı bulunmaktadır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde değerlemeye tabi tutulabilecek bir yapı bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ			
İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BAKIRKÖY	BAKIRKÖY
MAHALLESİ	:	OSMANİYE	OSMANİYE
KÖYÜ	:	---	---
SOKAĞI	:	---	---
MEVKİİ	:	---	---
SINIRI	:	PLANINDADIR	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	---	---
ADA NO	:	1224	1225
PARSEL NO	:	2	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.340,71 m ²	2.732,26 m ²
NİTELİĞİ	:	KARGİR FABRİKA	KARGİR FABRİKA
YEVİMİYE NO	:	9929 (eski 10206)	9929 (eski 10206)
CİLT NO	:	72	72
SAHİFE NO	:	7092	7092
EDİNİM TARİHİ	:	09.09.2011 (eski 15.08.2007)	09.09.2011 (eski 15.08.2007)
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
	:	ORTAKLIĞI A.Ş.	ORTAKLIĞI A.Ş.
	:	HİSSESİ: TAM	HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

1224 Ada, 2 Parsel ve 1225 Ada, 1 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 07.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 07.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 07.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir beyan yoktur.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

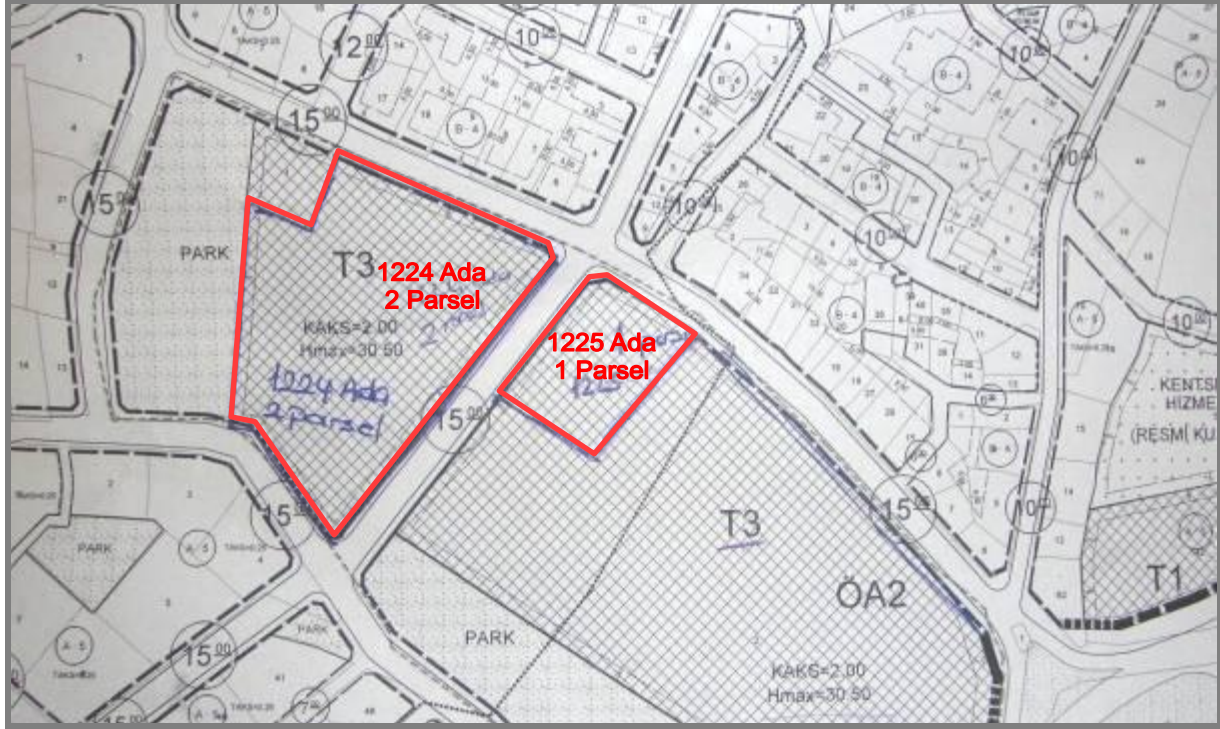
5.3.2.1. İMAR DURUMU

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 08.03.2004 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında **T3 lejantında** kalmaktadır. Plan notlarına göre T3 lejantında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- Bu planda ticaret alanları, 1. derece ticaret alanları (T1, T2, T3, T5, T6) ile tali ticaret alanları (KT) şeklinde tanımlanmıştır.
- Bu planda T1, T2, T3, T5, T6 ve KT lejantıyla tanımlanan alanlarda, parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.
- "Sanayi Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanan T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete

yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 Hmax:30,50' dir.

Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.



5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazlardan 1224 ada 2 parsel nolu (eski 183 ada 11 parsel) taşınmazın Bakırköy Belediye arşivinde incelenen dosyasında, 2002 yılında yıkılmış bulunan fabrika binası ile ilgili belgeler bulunmaktadır. Fakat halihazırda yapılar bulunmadığından; bu belgeler dikkate alınmamıştır. Taşınmazlardan 1225 ada 1 parsel nolu (eski 183 ada 10 parsel) taşınmazın Bakırköy Belediye arşivinde incelenen dosyasında, eski fabrika binasının parselinin ifraz edilmeden önceki hali ile ilgili belgeler bulunmaktadır. Hâlihazırda parsel ifraz edilmiş fakat üzerinde eski fabrika binası bulunduğundan belirgin bir ayırım yapılmamıştır. Fabrika binası büyük oranda boşaltılmıştır. 1225 ada 1 parsel içerisinde kalan kısmında, harabe fabrika binasının bir kısmı, fabrikaya ait kapalı sundurma otopark alanı yer almaktadır. Otopark olan kısım; halihazırda oto yıkama işletmesi olarak kullanılmaktadır.

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

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

Hali hazırda bulunmayan, yıkılmış bazı binalarla ilgili kararlar bulunmakta fakat binalar yıkılmış olduğundan belgeler dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar üzerinde kullanılabilir yapı 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 taşınmazlar 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)	: Taşınmazlar; 09.09.2011 tarihinde 9929 yevmiye no ve 15.625.000 TL bedelle Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satış işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. 28.11.2011 tarihi itibari ile ilgili Belediye'den alınan yazılı imar durumuna göre söz konusu parseller; 08.03.2004 tescil tarihli 1/1000 ölçekli "Bakırköy Merkez Uygulama İmar Uygulama Planı" kapsamında T3 (Sanayi Dönüşüm Alanları) alanında kalmaktadırlar. *T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, iş hanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 H _{max} :30,50 m'dir. *Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.

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 Kapitalizasyonu 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 bilmeseyse 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuralıdır. 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 işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların yan parselinde atıl durumda bulunan fabrikanın olması ve bu fabrikanın dönüşüm sürecinin zamanının ve yapılacak fonksiyonun tahmin edilememesi,
- Yan parseldeki arsa üzerinde yüksek katlı yapılaşmalar yapıldığı takdirde, kuzeydoğu yönünde deniz ve hipodrom manzarasının kısmen kapanacak olması.
- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Hipodroma yakın konumlu olması nedeniyle, yoğun olarak yapılaşmayacak ferah bir bölgede olması,
- Osmaniye Mahallesi'nde, mevcut konutların orta gelir grubuna hitap ediyor olmalarına rağmen, hızlı bir şekilde daha modern konutlara dönüşüyor olması,
- Bölgede yaya olarak ulaşılabilen birçok alışveriş merkezinin olması. Bunlardan Marmara Forum Alışveriş Merkezi'nin Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olması,
- Bölgedeki dönüşümün devam etmesi, Konut alanlarındaki site dönüşümleri ile atıl olan fabrikalarında dönüşüm potansiyeline sahip olması,
- Adalet Sarayı'nın Osmaniye Mahallesi'nde E5 Karayolu'na yakın konumlu olması. Bölgede Adliye Sarayı' nın çekeceği kitlenin (avukat, hakim vs) ihtiyacını karşılayacak miktarda homeofis ve nitelikli konutların olmayışı,
- Bölgede değişim sürecinin devam etmesi, çevresindeki konut alanlarının dönüşüm içinde olması,
- Bölgede 1999 depreminden önce yapılmış olup, deprem yönetmeliğine uygun olmayan yapıların çoğunlukta olması nedeniyle yeni konutlara talebin olması,
- Bölgedeki konut stoğunun bölge halkı için temel ihtiyaçlar haline gelen güvenlik ve otopark hizmetlerini karşılayamaz nitelikte olması nedeniyle, bölge halkının konut talebinde nitelikli konut yapılaşmasına yönelim göstermesi,
- Bölgede rapora konu taşınmazlara benzer genişlikte ve proje geliştirmeye uygun nitelikte boş arsanın az sayıda olması.
- Çevredeki yapılaşmanın 4 – 5 katlı olmasına rağmen, rapora konu taşınmazlara imar planı uyarınca 10 kata kadar yapılaşma izni verilmiş olması nedeniyle, geliştirilecek olan projenin üst katlarında deniz manzarası olabilme ihtimali.

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır.

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi (arsa artık yöntemi)" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların Mer'i İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yasal olarak uygulanabilir, fiziksel olarak yapılabilir birçok kullanım alternatifi içerisinden, bölge, konum ve zamanlama açısından en uygun fonksiyon değerlendirilerek makul olan seçilmeye çalışılmıştır. Taşınmazların, bulunduğu konum itibarıyla üzerlerinde konut fonksiyonlu proje geliştirilmesi uygun görülmektedir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge eski sanayi alanlarının zaman içinde dönüşümleri ile oluşan bir bölge olup, yakın çevresinde Veliefendi Hidopromu gibi önemli bir röper noktası yer almaktadır. Son yıllarda, bölgede yüksek katlı, kapalı site şeklindeki konut ve ticaret alanlarını birlikte barındıran projeler (The İstanbul Veliefendi, Real İstanbul, Sahilpark, Ağaoğlu Mycity, Saklıvadi Konutları, Realistanbul.. vb.) geliştirilmiştir. Ayrıca bölgede taşınmazların da içinde bulunduğu kısımda sosyal ve spor tesis alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır.

Şehirler sürekli değişim ve gelişim içindedir. İstanbul İli’ de gerek konumu, gerek mekansal dinamikleri, gerekse sahip olduğu özellikler açısından değişmeye ve gelişmeye devam etmektedir. Bakırköy bölgesine yakın ölçekten bakıldığında, 1950 – 1960’ ılı yıllardan sonra sanayi alanlarının bu bölgeye yakın konumlu olarak gelişmeye başladığı görülmekte olup, bunun etkisi ile mekansal olarak sanayi alanları ve düzensiz konut alanları tarafından tercih edilen bir bölge olmuştur. Osmaniye bölgesine Bakırköy’ de sanayi bölgelerinde çalışan işçiler yerleşmiştir. 1963 yılında İstanbul ilinde gecekondu önleme bölgeleri çalışmalarına başlanmış olup, ilk pilot bölge olarak taşınmazların bulunduğu Osmaniye Mahallesi seçilmiştir. İstanbul’ un kentleşme süreci içinde, sanayi alanlarının ve buna bağlı olarak çalışma imkanlarının fazla olması sebebiyle göç almaya başlamıştır. Göç etkisiyle ortaya çıkan konut ihtiyacı sebebiyle İstanbul mekansal olarak gelişmeye ve yayılmaya başlamıştır. Bu süreçte Bakırköy’ de bulunan sanayi alanları konut alanları içinde şehir merkezinde kalmış olup, şehir merkezi dışına desantrilize edilmiştir. Bu uygulama İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü’ nün 230 nüve konut uygulaması ile 1963 yılında başlamıştır. 1966 yılına kadar sürmüş olan bu uygulama ile bölgede 48 hektar gecekondu bölgesinin dönüşümü gerçekleştirilmiştir.

Günümüzde halen bölgenin dönüşüm süreci devam etmektedir. Bu süreçte, bölgede ve yakın çevrede bulunan boş, atıl fabrikalar ile 4 -5 katlı apartmanların dönüşümü söz konusudur. Yapılan imar planları ile bölgedeki özellikle ana caddeler üzerinde bulunan fabrikaların ticaret ve hizmet sektörüne dönüşümü, gecekondu yapılaşmalarından 4 – 5 katlı apartman tarzı yapılaşmalara dönmüş olan konut alanlarının ise daha yüksek yoğunluklu site tarzı depreme dayanıklı konutlara dönüşümü söz konusudur.

Bölgede değişime uğrayacak alanların olmasının yanı sıra değişime başlamış olup, , bölgenin gelişmesinde etkin rol oynayan alanlar vardır. Bunlar; Marmara Forum Alışveriş Merkezi, Bakırköy Adalet Sarayı, Veliefendi Hipodromu, Atatürk Havalimanı, Carousel Alışveriş Merkezi, Capacity Alışveriş Merkezi, Galleria Ataköy, Town Center, Metroport AVM, Airport Outlet Center, Sheraton Ataköy, Hotel İbis İstanbul, Polat Renaissance, Ataköy Marina Hotel, Ataköy Marina, Dünya Ticaret Merkezi, CNR / EXPO Fuar Merkezi’ dir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresindeki nitelikli projelerin satış ve kiralama fiyatları aşağıda sunulmuştur.

Ofis Projeleri:

METROPORT BUSIDENCE (SATILIK)

NET ALAN M ²	FİYAT	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
110		750.000- 900.000	gerçekleşen fiyat aralığı	6818 - 8.181	0533 324 60 90 (İsmail TATAR)
225	1200000 USD	2.232.000	lüks, mobilyalı, 7. kat, deniz manzaralı	9.920	0533 324 60 90 (İsmail TATAR)
120	500000 EURO	1.245.000	ön cephe, mobilyalı	10.375	0533 324 60 90 (İsmail TATAR)

METROPORT BUSIDENCE (KİRALIK)

NET ALAN M ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
110	3.750 - 5.000	Gerçekleşen fiyat aralığı	34 - 45	0533 324 60 90 (İsmail TATAR)
110	3.800	6. kat, mobilyasız	35	0533 324 60 90 (İsmail TATAR)

DÜNYA TİCARET MERKEZİ EGS BLOKLARI (SATILIK)

NET ALAN M ²	FİYAT USD /EURO	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
236	1.250.000	2.325.000	8. kat, 2 ofis birlikte, dekorasyonlu	9.852	Remax Vizyon (0212 663 77 55)
113	550.000	1.023.000	5. kat	9.053	Century 21 Academy (0212 483 13 71)
240	970.000	2.415.300	6. kat, iki ofis birlikte	10.064	Mas Emlak (0212 559 08 08)

DÜNYA TİCARET MERKEZİ EGS BLOKLARI (KİRALIK)

NET ALAN M ²	FİYAT USD /EURO	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
113		3.750	8. kat, 10. kat	33	Remax Vizyon (0212 663 77 55)
113		3.500	5. kat	31	Century 21 Academy (0212 483 13 71)

İSTANBUL VİZYON PARK (SATILIK)

NET ALAN M ²	FİYAT USD /EURO	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
53,61	187.528	348.802	2.kat, 17 numara, 29 ekim cad. cepheli	6.506	Satış Ofisi (0212 603 11 13)
140,73	511.554	951.490	7. kat, 59 numara, 29 ekim cad. cepheli	6.761	Satış Ofisi (0212 603 11 13)
143,24	522.253	1.300.410	8. kat, 66 numara, 29 ekim cad. cepheli	9.079	Satış Ofisi (0212 603 11 13)

İSTANBUL VİZYON PARK (KİRALIK)

NET ALAN M ²	FİYAT USD /EURO	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
60,44	1.209	2.249	6. kat, 29 ekim cad. cepheli	37	Satış Ofisi (0212 603 11 13)
141,74	3.544	6.592	8. kat, Havalimanı cepheli	47	Satış Ofisi (0212 603 11 13)

KONUT PROJELERİ

The İstanbul Veliefendi

YDA Group tarafından Zeytinburnu'nda hayat bulan, konut, ticaret ve ofis fonksiyonlu olarak tasarlanan proje; 15 blok konut, 1 residans ve 1 ticaret bloğuna sahip olup, 486 konut, 200 residans ve 42 dükkandan oluşmaktadır. Konutlar 2+1, 3+1 ve 4+1 planlı olup 2+1'ler 132m² ile 136m², 3+1'ler 187m², 4+1'ler 212m² büyüklüğünde olacaktır. The İstanbul Veliefendi'nin sosyal donatıları arasında; açık ve kapalı yüzme havuzu, çeşitli spor alanları, sauna, hamam, kreş, 24 saat kameralı güvenlik sistemi ile birlikte her daireye özel depo ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 8 kilometre, Merter'e 2 kilometre, Bakırköy'e 1 kilometre, Topkapı'ya 4 kilometre ve sahil yoluna 1 kilometre mesafede konumlanmaktadır. Konutların tesliminin 2013 yılının Haziran ayında yapılması planlanmaktadır.

Konutların satış birim metrekare fiyatının ortalama **5.000 TL/m²** olacağı, residanslarda ise birim fiyatın ortalama **5.500 TL/m²** ile **5.550 TL/m²** civarında olacağı bilgisi alınmıştır. Ticaret alanlarının fiyat ve kira bedellerinin ise henüz belirlenmediği söylenmiştir. (The İstanbul Veliefendi Satış Ofisi (KİPTAŞ)- 0212 558 13 13)

Sahilpark Veliefendi

İstanbul Zeytinburnu'nda inşa edilen Sahilpark Veliefendi projesini YDA Group hayata geçiriyor. 13 ile 14 katlı 11 bloktan meydana gelen projede toplam 600 konut bulunuyor. Alanları 108 ile 137 metrekare arasında değişen dairelerin 2+1 ve 3+1 konut seçenekleri bulunuyor. Haziran 2012'de daire teslimlerinin yapılması planlanıyor.

Sahilpark Veliefendi projesinin sosyal donatıları arasında fitness salonu, yürüyüş parkuru, bisiklet parkuru, çocuk oyun alanları, kapalı otopark ve 24 saat özel güvenlik yer alıyor.

NET ALAN M ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
109	425.313	2+1	3.902	Satış Ofisi (0212 558 13 13)
125	478.338	2+1	3.827	Satış Ofisi (0212 558 13 13)
138	515.000	2+1	3.732	Satış Ofisi (0212 558 13 13)

Real İstanbul

Türköz Grup, İttifak İnşaat ve Olvi Yapı tarafından inşa edilen ve hala inşaatı devam eden Realistanbul projesi, sahip bulunduğu konum ile İstanbul'un Merter, Bakırköy, Bahçelievler, Topkapı gibi cazibe merkezlerinin ortasında yer alan ve sahil yolu, E5, Havalimanı, metrobüs, tramvay, metro gibi temel ulaşım yolları ve araçlarına olan yakınlığı ile bulunduğu bölgenin önemli projelerindendir. Realistanbul projesi 41.000 m² alanda kuruluyor mevcut arazisinin % 81'lik kısmını yeşil ve açık alan olarak değerlendiren realistanbul projesinde yürüyüş, bisiklet ve koşu parkuru çok amaçlı sahalar ve kafeler, ortak alanın yanı sıra yüzme havuzu, sauna, fitness, spa hizmetleri ve cep sinemasında olduğu sağlıklı yaşam merkezi de yer alıyor. Realistanbul projesinde 6 blokta toplam 410 konut ve 1 AVM inşa ediliyor.

Projede yer alan 213 m² büyüklüğündeki normal katlarda yer alan 4+1, lüks dairelerin gerçekleşen satış değerlerinin 840.000 TL ile 860.000 TL civarlarında olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.943-4.037 TL/m²)** (Real İstanbul Satış Ofisi - 0536 23 59 26)

Platform Merter

Platform Merter projesi, metrobüs, metro gibi toplu taşıma araçlarına oldukça yakın konumda merkezi bir alanda bulunuyor. Eroğlu Yapı'nın Merter'de hayat verdiği proje toplam 35 bin metrekarelik arazi üzerinde yükseliyor. Toplam 111 adet rezidans daire ve 33 adet teras evden meydana gelen projede inşaat alanı 142.300 metrekare ve konut alanı ise 19 bin metrekare olarak belirlendi. Projenin kiralananabilir alanı 27.600 metrekare. Proje kapsamında; Platform Suites,

Platform Ofis ve Platform Fashion bölümleri yer alıyor. Projede yer alan platform Residence kısmında Wellness Spa Center bulunuyor. Wellness Spa Center içerisinde de buhar odası, Türk Hamamı, sauna, yüzme havuzları ile fitness center yer alıyor. 23 bin metrekarelik kiralanabilir alana sahip olacak Fashion Park kısmı 3 kattan oluşacak. Bu kısımda 110 mağaza, sergi ve defile alanları bulunacaktır.

Projede yer alan konutlar ise 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1, 4,5+1 ve 5+1 penthouselardan meydana geliyor. Projedeki 1+1'ler 87 ila 121 metrekare; 2+1'ler 115 ila 146 metrekare; 2,5+1'ler 159 metrekare; 3+1'ler 210 ila 231 metrekare; 4+1'ler 293 metrekare; 4,5+1'ler 322 metrekare ve 5+1 penthouselar ise 494 ile 500 metrekare olarak tasarlandı. Projedeki konutların metrekare birim fiyatları 5.000 TL'den başlamaktadır.

Park Solaire Evleri

Uğurlu İnşaat, Öztürk İnşaat ve Yazgan İnşaat tarafından İstanbul Bakırköy' de inşa edilmiş olup, 6 bin metrekare alan üzerinde 8 blokta toplam 86 daireden oluşmaktadır. İnşaata tamamlanarak teslim hazır hale getirilen projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 tipinde normal ve dubleks daireler bulunmaktadır. Konutların büyüklükleri ise 55 metrekare ile 300 metrekare arasında farklılık göstermektedir. Projede kapalı yüzme havuzu, spor salonu, sauna, hamam ve fitness salonu gibi alanların yanı sıra, mutfakta ankastre beyaz eşyalar, güvenlik kontrollü kapalı otopark ile sesli ve görüntülü intercom sistemi gibi donatılara da yer verilmiştir.

PARK SOLAİRE - 2. EL FİYATLAR

TİP	Brüt Alan	Net Alan	Satış Fiyatı TL	Birim Fiyat Brüt	Birim Fiyat Net	İrtibat
3+1	150	135	465.000	3.100	3.444	0212 542 88 42 (remax)
4+1	180	160	690.000	3.833	4.312	0212 542 88 42 (remax)

Ağaoğlu My City Bahçelievler

E5 Karayolunun kuzeyinde konumu olup, 80.000 m² alanda toplam 1220 daire ve 1+1, 2+1, 3+1'lerden oluşan 35 farklı daire tipinden oluşmaktadır. Daireler 78 m² ile 153 m² arasında değişmektedir. Kapalı otopark, açık ve kapalı havuz, tenis, basketbol, voleybol sahaları, yangın alarm sistemi, yatak odası ve salonda klima, aspiratör, kombi cihazı, ankastre bulaşık makinesi, fırın ve ocak standart olarak sunulmaktadır.

AĞAOĞLU MY CITY BAHCELİEVLER - 2.EL FİYATLAR (QUEEN HOUSE GAY.)

TİP	Brüt Alan	Net Alan	Satış Fiyatı TL	Birim Fiyat Brüt	Birim Fiyat Net	İrtibat
1+1	74	65	320.000	4.324	4.923	0212 502 83 00
3+1	107	94	465.000	4.345	4.946	0212 502 83 00
3+1	135	120	600.000	4.444	5.000	0212 502 83 00

Saklı Vadi Konakları

Daire büyüklükleri 105 metrekare ile 248 metrekare arasında değişmektedir. 47 bin 525 metrekarelik inşaat alanı bulunan projede, 17 bin metrekare yeşil alana ayrılmıştır. Saklı Vadi Konutları Erguvan, Akasya, Manolya, MIMOZA ve Kamelya isimli toplam 10 blok ve 190 daireden oluşmaktadır. Saklı Vadi Konutları'ndaki 20 daire bulunan Erguvan bloklarında 2+1, 3+1, 4+1 ve bahçe dubleks dairelerinin yanı sıra en üst katları 5+1 olan çatı dubleks dairelerden oluşmaktadır. Akasya Blokları ise Akasya 1 ve 2 olmak üzere toplam 120 daireden oluşmaktadır. Zemin katta 2+1, 3+1 ve bahçe dubleks seçeneklerin yanı sıra 4+1 daireleri de içeren Akasya Blokları'nın üst katları 5+1 olan çatı dublektir. Manolya Blokları 4 bloktan oluşmakta olup, 4 blokta toplam 20 daire bulunmaktadır. Bu bloklar 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dairelerden oluşmaktadır. MIMOZA Bloka 10 daire mevcuttur. Zemin katta 3+1, 4+1 daireler ve üst katlarda 6+1 büyüklükte olan çatı

dubleks daireler bulunmaktadır. Kamelya 1 ve 2 olmak üzere iki blokta 20 daire mevcuttur. Zemin katı stüdyo tipi 1+1, ve 2+1 daireler oluşan Kamelya Blokları' nın üst katları 2+1 büyüklüğündeki dubleks daireleri içermektedir.

SAKLI VADİ KONAKLARI BAHÇELİEVLER - 2.EL FİYATLAR

TİP	Brüt Alan	Net Alan	Satış Fiyatı	Birim Fiyat Brüt	Birim Fiyat Net	İrtibat
3+1	160	140	540.000 USD 1.004.400 TL	6.257	7.174	Turyap Yenibosna, 0212 550 60 00
4+1	235	207	800.000 USD 1.488.000 TL	6.331	7.188	İris Emlak, 0212 557 82 80

Satılık Arsa Emsalleri:**Emsaller:****1. Girgin Emlak (Osmaniye) – 0212 570 66 66**

Taşınmazla aynı bölgede Bakırköy Osmaniye kısmında, eski sanayi alanlarının dönüşümü ile oluşan raporda belirtilen imar koşullarına sahip arsalarla taşınmaz kadar büyük bir başka arsanın kalmadığı, metrekare birim değerlerinin 1.500 USD/m² -2.000 USD/m² civarında olabileceği görüşü alınmıştır. **(2.775-3.700 TL/m²)**

2. Hakan Emlak/Mustafa Kuş - 0212 542 31 11

Değerleme konusu parseller üzerinde konut projesinin geliştirileceği varsayıldığında, mevcut arsa değerinin 1.800 USD/m² civarında olabileceği görüşü alınmıştır. **(3.330 TL/m²)**

3. Atılım Emlak- 0532 330 33 83

Değerleme konusu arsaların metrekare birim değerlerinin 1.700 USD/m² civarında olabileceği görüşü alınmıştır. **(3.145 TL/m²)**

4. Doğuş Gayrimenkul- 0212 505 00 45

Taşınmazla aynı bölgede, eski Aksu Fabrikası'nın bulunduğu yerde, değerleme konusu taşınmazlarla aynı imar durumuna sahip, 860 m² arsa için 3.500.000 USD istendiği, pazarlık payının bulunduğu bedelin en fazla 3.000.000 USD'ye kadar düşeceği, 2.800.000 USD, 2.900.000 USD gibi bellerin verildiği fakat mal sahibinin kabul etmediği bilgisi alınmıştır. **(3.488 USD/m²) (6453 TL/m²)**

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların **2.950 TL/m²** boş arsa değerine sahip olduğu kanaatine varılmıştır.

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 parseller için **2.850,-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
1124 - 2	10.340,71	2.950,00	30.505.094,50
1125 - 1	2732,26	2.950,00	8.060.167,00
Σ Arsa Değeri, TL			38.565.261,50

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 gelir yöntemi kapsamındaki arsa artık yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen proje emsal satış fiyatları doğrultusunda, değerlendirme konusu parseller üzerinde Mer'i İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda geliştirilmesi olası konut projesinin satış rakamının brüt alan üzerinden 1.950 USD/m² (~3.600 TL/m²) olabileceği öngörüsüyle gerçekleştirilen hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

1224 Ada 1 ve 2 Numaralı Parseller Üzerinde Geliştirilmesi Olası Proje Bilgileri	
1 Parsel Net Yüzölçümü (m ²)	2.732
2 Parsel Net Yüzölçümü (m ²)	10.341
Σ Arsa Alanı, m ²	13.073
Emsal (KAKS _{max})	2,00
Σ Emsale Dahil İnşaat Hakkı (m ²)	26.146
Bodrum Kat Alanı	5.229,19

SATIŞ CİROSU			
Satılabilir Alan (Emsale dahil alan) (m ²)			26.146
Proje Birim Satış değeri (USD/m ²)			1.950
Satış Cirosu (USD)			50.984.583
MALİYET VARSAYIMLARI (USD)			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
Yapı Maliyeti	26.146	450	11.765.673
Otopark ve diğer alt teknik mekanlar	5.229	270	1.307.297
Yapı İnşaat Maliyeti			13.072.970
Diğer Maliyetler			136.613
Genel Giderler % 3-5			1.529.537
Pazarlama Giderler %3-5			1.019.692
Ara toplam			2.549.229
İNŞAAT MALİYETİ TOPLAMI			15.758.812
Geliştirici karı		0,30	15.295.375
Toplam Yatırım Maliyeti (İnşaat mal.+kar)			31.054.187
Arsa Değeri (USD)			19.930.396
Arsa Değeri (TL)			36.871.233

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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 6.6.4. 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

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak arsa artık yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 1124 ada 2 ve 1125 ada 1 numaralı parsellerin toplam değeri ~**38.565.000,- TL**, gelir yöntemi ile ise ~**36.870.000,-TL** olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan **38.565.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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 taşınmazlar tapu kayıtlarında "kargir fabrika" niteliğinde olmalarına rağmen yapı kullanma izin belgesine sahip eski fabrika binasının 2002 yılında yıkılmış olması, diğer fabrika binasının metruk durumda olması sebebiyle değer takdirinde yapılar dikkate alınmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Parsellerin tapudaki "Kargir Fabrika" vasfının, halihazır durumu yansıtır haliyle "Arsa" olarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

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
1124 - 2	30.505.000	35.995.900	16.489.189
1125 - 1	8.060.000	9.510.800	4.356.757
Σ Arsa Değeri, TL	38.565.000	45.506.700	20.845.946

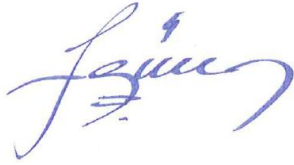
Değerleme konusu taşınmazların toplam KDV Hariç toplam satış değeri;

38.565.000-TL (OtuzSekizMilYonBeşYüzAltmışBeşBin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(Rapor tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,85.-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

TAPULAR

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	BAKIRKÖY				
Mahallesi	OSMANİYE				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli	15.625.000,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
			1224	2	10.340,71 m ²
Niteliği KARGIR FABRİKA Sınırı Plandadır Zemin Sistem No : 21006273 Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemindedir. Edinme Sebebi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Sahibi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	9929	72	7092		09/09/2011
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					

ATILMA A.Ş. 2008 Dönem Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	BAKIRKÖY				
Mahallesi	OSMANİYE				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli	15.625.000,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
			1225	1	3.732,26 m ²
Niteliği KARGIR FABRİKA Sınırı Plandadır Zemin Sistem No : 20981569 Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemindedir. Edinme Sebebi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Sahibi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	9929	72	7092		09/09/2011
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					

TAPU TAKYİDATLARI

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1224-2		
Zemin No	: 21006273	Yüzölçümü	: 10.340,71 m ²		
İl / İlçe	: İSTANBUL / BAKIRKÖY	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR FABRİKA		
Kurum Adı	: Bakırköy 131				
Mahalle / Köy Adı	: OSMANİYE Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 72 / 7092				
Kayıt Durum	: AKGİ				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	İbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
152157713	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		10.340,71	Satış - 09/09/2011 - 9929-

Raporlayan: Mustafa Emre ERK
Kontrol: Mustafa Emre ERK
07.12.2011

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1224/1			
Zemin No	: 20985569	Yüzölçüm	: 2.732,26 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL / BAKIRKÖY	Ana Tas. Nitelik	: KARGIRI FABRİKA			
Kurum Adı	: Bakırköy TM					
Mahalle / Köy Adı	: OSMANİYE Mah.					
Meski	:					
Cilt / Sayfa No	: 72 / 7093					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Übölüğü No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
152157714	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		2.732,26	Satış - 09.09.2011 - 99/99	

Raporlayan: İbrahim Mustafa EREN
K.55/099/2011/07/03/2011

Rapor Tarihi : 07.12.2011 - 06:53

İMAR DURUMU

**T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

İmar Durum ve Planlama Şefliği
Sayı: M.34.6.BAK.0.13.04-310-05.01/6008

28.11.2011

**Srı: Zeynep ÇAKIR
Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. adına**

İlgi: 25.11.2011 tarih ve 6008 sayılı dilekçeniz.

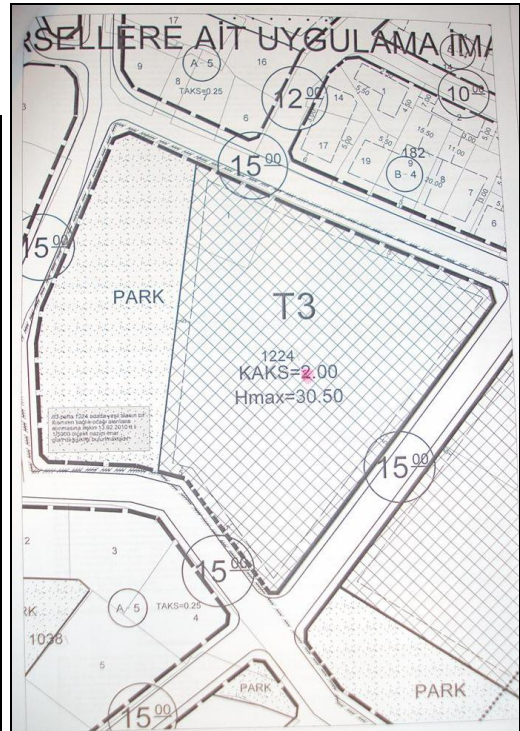
İlgi dilekçe ile Bakırköy İlçesi, Osmaniye mahallesi, 1224 ada, 2 parsel sayılı yerin güncel imar durumunu ve son üç yıl içerisinde değişmiş ise eski imar durumunun (ilgili plan notları ile birlikte) ve plan örneğinin verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 08.03.2004 t.t'li 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar planında T3 Alanında kalmakta olup, "Sanayi Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanan T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal, kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar, yönetim yapıları, vb. yer alabilir. Bu alanlarda, KAKS=2.00, hmax: 30.50m'dir."

Bahse konu parsel için uygulama imar planı örneği ve plan notları yazımız ekinde yer almaktadır. Bilgilerinize rica ederim.

İlyas ÇINAR
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Eki: Plan örneği
Plan notları



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği
Sayı: M.34.6.BAK.0.13.04-310-05.01/6009

28.../11.../2011

Sn: Zeynep ÇAKIR
Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. adına

İlgi: 25.11.2011 tarih ve 6009 sayılı dilekçeniz.

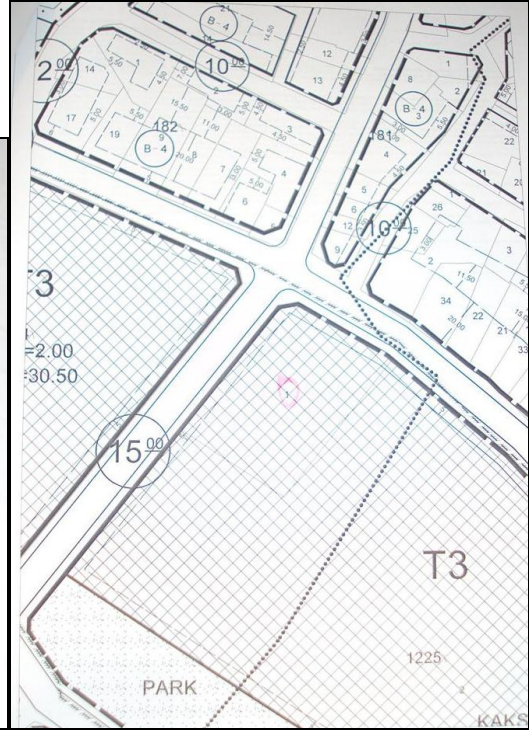
İlgi dilekçe ile Bakırköy İlçesi, Osmaniye mahallesi, 1225 ada, 1 parsel sayılı yerin güncel imar durumunu ve son üç yıl içerisinde değişmiş ise eski imar durumunun (ilgili plan notları ile birlikte) ve plan örneğinin verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 08.03.2004 t.t'li 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar planında T3 Alanında kalmakta olup, "Sanayi Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanan T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal, kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar, yönetim yapıları, vb. yer alabilir. Bu alanlarda, KAKS= 2.00, hmax: 30.50m.'dir."

Bahse konu parsel için uygulama imar planı örneği ve plan notları yazımız ekinde. Bilgilerinize rica ederim.

İlyas ÇINAR
İmar ve Şehircilik Müdürü

Eki: Plan örneği
Plan notları



EK 3 – LİSANSLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlham ARİKAN
GENEL SEKRETER

Yavuz Metin AYTSİK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.04.2010

No : 401341

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

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN