



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BAKIRKÖY-OSMANİYE**

2012_300_03

"PROJE"

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.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ.....	15
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	16
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	16
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	18
5.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI	18
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	18
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	19
6.1.	DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	20
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	21
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	22
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	23
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	23
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	25
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	26
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	26
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	28
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
8.	SONUÇ	30
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	30
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	30
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	30

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 –PİYASA ARAŞTIRMASI

EK 4 – NAKİT AKIŞ TABLOLARI

EK 5 – LİSANSLAR

EK 6 – BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLERİ

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	PROJE
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsellerdir. Parsellerin her ikisi üzerinde bir proje geliştirilecek olup değerlendirme bu projeye istinaden yapılmaktadır. Projenin adı REFERANS BAKIRKÖY OSMANİYE Projesi'dir. Proje kapsamında; <ul style="list-style-type: none"> • 1224 ada 2 parsel üzerinde 3 adet konut (Teras A, B, Teras C parsel) ve • 1225 ada 1 parsel üzerinde 1 adet ofis bloğunda (Teras A bloğu) Toplam 256 adet konut/ofis ve 70 adet dükkan olmak üzere toplam 326 adet bağımsız ünite bulunmaktadır. Ruhsat alınmış olup, kat irtifakı süreç içerisinde kurulacaktır.
ARSA ALANI	:	<ul style="list-style-type: none"> • 1224 ada 2 parsel 10.340,71 m² ve • 1225 ada 1 parsel 2.732,26 m²'dir. TOPLAM: 13.072,97 m²
KAPALI KULLANIM ALANI	:	TOPLAM: 56.440,99 m² <u>1224 Ada, 2 Parsel</u> Teras A Blok: 8.729,81 m ² B Blok: 23.806 m ² Teras C Blok: 12.059 m ² <u>1225 Ada, 1 Parsel</u> Teras A Blok: 11.845,99m ²
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	:	Değerlemesi yapılan taşınmazın inşaatı başlamamış olup, mobilizasyon sürmektedir. Arsaların etrafı tellerle çevrilmiştir.
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 maliyet yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	29.05.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Halk GYO A.Ş.nin "gelir hasılatı" paylaşımı" sözleşmesinden kaynaklı değeri aşağıdaki gibidir. HALK GYO A.Ş. değeri, KDV hariç; 90.959.822-TL (Doksanmilyondokuzyüzellidokuzbinsekizyüzyirmiiki-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 08.06.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_03
- DEĞERLEME TARİHİ** : 29.05.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 12.05.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_03
- 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 Rapor; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel numaralı parsel üzerinde yer alan "REFERANS BAKIRKÖY" isimli KONUT+TİCARET projesi'nin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Halk GYO A.Ş. ile yüklenici arasında, rapor içerisinde detayları verilmiş olan "arsa karşılığı gelir paylaşımı işi" sözleşmesinden kaynaklı Halk GYO A.Ş. değeri hesaplanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **NAZEN TÖMEN**
SPK Lisans No: 400645
Değerleme Uzmanı-Yük. Mimar
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Rapora konu gayrimenkul ile ilgili olarak Şirketimizce daha önce 07.12.2011 tarih, 2011_300_010 rapor numaralı mevcut arsalar için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. NO:4 ÜMRANİYE / 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 raporun amacı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsellerin, üzerlerinde geliştirilecek olan "REFERANS BAKIRKÖY" isimli KONUT+TİCARET projesinden kaynaklı değer tespiti ve Halk GYO A.Ş.nin bu projeden kaynaklı "gelir paylaşımı sözleşmesinden kaynaklı" 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 oranı %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.

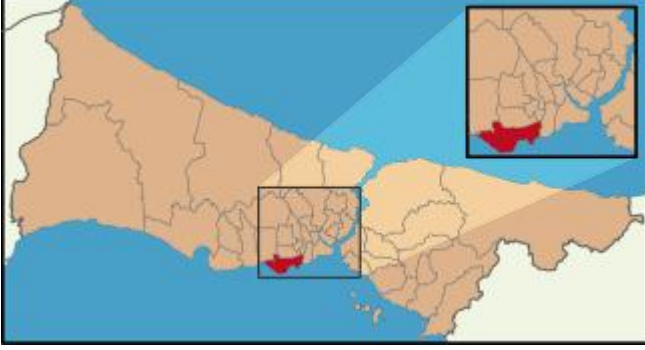
Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

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.

BAKIRKÖY İLÇESİ

Konumu: Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropolitan 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' lı 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' lı 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 paralelliktedir. 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 oluşturmuştur. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verileri aşağıda sunulmuştur.

İstanbul	İl/ilçe merkezleri			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
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.

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bununun 48 011 436.m²'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m²'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, küresel 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, 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 arsa üzerinde yapılacak olan "REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJEİDİR". Proje geliştirilecek 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.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. TEM Otoyolu, E5 Karayolu ve Sahil yolundan karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Her üç güzergâhtan 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. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, Kurt Çimento Yolu Sokağı,
 - 1224 Ada, 2 Parseldeki 10.340,71 m² yüz ölçüme sahip arsa ile
 - 1225 Ada, 1 Parseldeki 2.732,26 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde geliştirilecek olan konut + dükkanlardan oluşan projedir.
- Arsaların etrafı tellerle çevrelenmiştir. Topografik olarak hafif eğimli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Değerleme konusu parseller hâlihazırda bitişik konumludur. İmar planlarında ise arsalar arasında 15 m genişliğinde imar yolu geçtiği görülmüş olup, mevcutta henüz bu yol açılmamıştır.
- Proje henüz başlamamıştır.
- 1224 ada 2 parsel üzerinde konut amaçlı 3 blok yer almaktadır. (Teras A, Teras C ve B blok Blok)
- 1225 ada 1 no.lu parsel üzerinde konut amaçlı 1 adet blok yer almaktadır. (Teras A Blok)
- Her iki parselde zemin ve bodrum katlarda dükkânlar yer almaktadır.
- Projenin ruhsatı alınmış olup, kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.
- İnşaat henüz başlamamış olup, mobilizasyon sürmektedir. Arsaların etrafı, inşaata başlamak amacıyla ondülin ile çevrelenmiştir.

ADA/PARSEL	TOP. İNŞ. ALANI M ²
1224/2 PARSEL	44.595
1225/1 PARSEL	11.846
TOPLAM	56.441

ÖZET TABLOLAR

ADETSEL DAĞILIM			
ADA/PARSEL	KONUT ADT.	DÜKKAN ADT.	TOPLAM ADT.
1224/2 PARSEL	159	50	209
1225/1 PARSEL	97	20	117
TOPLAM	256	70	326
BRÜT SATILABİLİR ALANLAR			
ADA/PARSEL	KONUT M ²	DÜKKAN M ²	TOPLAM M ²
1224/2 PARSEL	26.050	2.906	28.956
1225/1 PARSEL	5.805	282	6.087
TOPLAM	31.855	3.189	35.044

Brüt satılabilir alanlar, satış listelerinde telafuz edilen brüt alanların toplamından ibaret olup, emsal dışı alanları da içermektedir.

1224 ada 2 parsel

1224 ada 2 parsel, ruhsat ve mimari projesinde, 159 adet konut ve 50 adet dükkan olmak üzere toplam 209 adet bağımsız ünite olarak 3 bloktan oluşmaktadır. Teras A, Teras C ve B blok.

1224 ada 2 parsel

1224 ada 2 parsel, ruhsat ve mimari projesinde, 159 adet konut ve 50 adet dükkan olmak üzere toplam 209 adet bağımsız ünite olarak 3 bloktan oluşmaktadır. Teras A, Teras C ve B blok.

TERAS A BLOK

- Teras A blok 2 nolu parsel üzerinde Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 2 bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup B blok planında görülmektedir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 2 adet yangın merdiveni ve 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Dükkanlar : Açılacak olan İmar yolu üzerinde bodrum katta 12 adet dükkan, imar yolu ve Ümraniye Sokak kesişiminde zemin katta 9 adet dükkan olmak üzere toplam 21 adet dükkan bulunmaktadır.
- Konutlar : Toplam 49 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Zemin katta 8, 1. Katta 7, 2., 3. Ve 4. Katlarda 6'şar adet, 5.katta 5, 6. Ve 7. Katlarda 4'er adet, 8.katta 3 adet daire bulunmaktadır.
- Bloкта toplam 21 adet 2+1, 4 adet 3+1, 18 adet 4+1, 6 adet 4+1+1 daire bulunmaktadır.
- Bloкта yer alan 2+1 daireler 144 m² - 249 m² arasında, 3+1 daireler 187 m² - 225 m², 4+1 daireler 177 m² - 223 m², 4,5+1 daireler ise 226 m² - 304 m² arasında büyüklüğe sahiptir.
- Mimari Projesine Göre Alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

1224 ADA 2 PARSEL		TERAS A BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN	EMSAL ALAN	EMSAL DIŞI ALAN
2. BODRUM KAT			
1.BODRUM KAT			
ZEMİN	1.115,63	834,88	280,75
1.KAT	1.137,71	869,70	268,01
2.KAT	1.088,54	779,68	308,86
3.KAT	959,26	734,43	224,83
4.KAT	906,72	709,18	197,54
5.KAT	854,64	578,40	202,71
6.KAT	781,11	590,45	190,66
7.KAT	713,69	537,75	175,94
8.KAT	638,28	425,28	213,00
TERAS KAT	534,23		
TOPLAM	8.729,81	6.059,75	2.062,30

TERAS C BLOK

- Teras C blok 2 nolu parsel üzerinde Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 2 bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup B blok planında görülmektedir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 2 adet yangın merdiveni ve 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Dükkanlar: Açılacak olan, imar yolu üzerinde bodrum katta 22 adet dükkan bulunmaktadır.
- Konutlar : Toplam, 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Zemin katta 10, 1. Katta 9, 2., 3. Ve 4. Katlarda 8'er adet, 5. Katta 7, 6. Ve 7. katta 6'şar adet, 8.katta 5 adet daire bulunmaktadır.
- Bloкта toplam 21 adet 2+1, 4 adet 3+1, 36 adet 4+1, 6 adet 4+1+1 daire bulunmaktadır.

- Blokta yer alan 2+1 daireler 144 m² - 232 m² arasında, 3+1 daireler 187 m² - 225 m², 4+1 daireler 183 m² - 269 m², 4+1+1 daireler ise 226 m² - 304 m² arasında büyüklüklere sahiptir.
- Mimari Projesine Göre Alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

1224 ADA 2 PARSEL		TERAS C BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN	EMSAL ALAN	EMSAL DIŞI ALAN
2. BODRUM KAT			
1. BODRUM KAT			
ZEMİN	1.438,02	1.194,44	243,58
1.KAT	1.475,06	1.163,29	311,77
2.KAT	1.425,88	1.086,12	339,76
3.KAT	1.296,61	1.040,85	255,76
4.KAT	1.244,06	1.015,57	228,49
5.KAT	1.191,97	951,60	240,37
6.KAT	1.120,85	895,32	225,53
7.KAT	1.051,02	840,21	210,81
8.KAT	960,65	713,37	247,28
TERAS KAT	854,86		
TOPLAM	12.058,98	8.900,77	2.303,35

B BLOK

- Orta blok olup, B blok olarak isimlendirilmiştir. 2 nolu parsel üzerinde Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 2 bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup bu blok planında görülmektedir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 2 adet yangın merdiveni ve 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Dükkanlar : B Blok, Ümraniye Sokak üzerinde zemin katta 7 adet dükkan bulunmaktadır.
- Konutlar : Toplam 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Zemin katta 3, diğer katlarda 5'er adet daire olmak üzere toplam 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Blokta toplam 9 adet 2+1, 34 adet 3+1 daire bulunmaktadır.
- Blokta yer alan 2+1 daireler 131 m² - 159 m² arasında, 3+1 daireler 144 m² - 204 m² arasında büyüklüğe sahiptir.
- Mimari Projesine Göre Alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

1224 ADA 2 PARSEL		B BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN	EMSAL ALAN	EMSAL DIŞI ALAN
2. BODRUM KAT	8.541,76		8.541,76
1. BODRUM KAT	7.856,62	496,77	7.359,85
ZEMİN	1.144,66	577,49	567,17
1.KAT	695,97	572,52	123,45
2.KAT	695,97	572,52	123,45
3.KAT	695,97	572,52	123,45
4.KAT	695,97	572,52	123,45
5.KAT	695,97	572,52	123,45
6.KAT	695,97	572,52	123,45
7.KAT	695,97	572,52	123,45
8.KAT	695,97	572,52	123,45
TERAS KAT	695,41		
TOPLAM	23.806,21	5.654,42	17.456,38

1225 ada 1parsel

1225 ada 1 parsel, ruhsat ve mimari projesinde, 97 adet konut ve 20 adet dükkan olmak üzere toplam 117 adet bağımsız ünite olarak tek bloktan oluşmaktadır. Teras A.

TERAS A BLOK

- Teras A blok, 1 nolu parsel üzerinde 2 adet bodrum+zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 2 adet yangın merdiveni ve 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Dükkanlar : Açılacak olan imar yolu üzerinde bodrum katta 11 adet, Ümraniye Sokak zemin kat üzerinde 9 adet olmak üzere toplam 20 adet dükkan bulunmaktadır.
- Konutlar : Toplamda 97 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Zemin katta 11, 1.,2.,3.,4. Katta 13'er adet, 5. Katta 11 adet, 6. Katta 10 adet, 7. Katta 8, 8. Katta 6 adet ofis olmak üzere toplam 98 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Bloкта toplam 46 adet stüdyo, 12 adet 1+1, 34 adet 2+1 ofis bulunmaktadır.
- Bloкта yer alan stüdyo daireler 43 m²-60 , 1+1 daireler 79 m² 2+1 daireler 85-221 m² arasında büyüklüğe sahiptir.
- Mimari Projesine Göre Alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

1225 ADA 1 PARSEL		TERAS A BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN	EMSAL ALAN	EMSAL DIŞI ALAN
2.BODRUM KAT	2.159,71		2.159,71
BODRUM KAT	2.159,71	69,22	2.090,49
ZEMİN	918,50	633,06	285,44
1.KAT	829,02	668,34	160,68
2.KAT	829,02	668,26	160,76
3.KAT	829,02	668,44	160,58
4.KAT	829,02	668,34	160,68
5.KAT	807,60	595,67	211,93
6.KAT	738,13	559,29	178,84
7.KAT	664,53	494,52	170,01
8.KAT	586,58	428,96	157,62
TERAS KAT	495,15		
TOPLAM	11.845,99	5.454,10	5.896,74

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan her iki parsel üzerinde de "REFERANS BAKIRKÖY" konut proje uygulanacak olup, ruhsatlar alınmıştır. Yapısal inşaat özellikleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Sınıfı	: 4 B
Yapının Yaşı	: İNŞAAT HALİNDE
Kat Adedi	: <u>1224 Ada, 2 Parsel</u> Teras A Blok: 2B+Z+8 normal kat B Blok: 2B+Z+8 normal kat Teras C Blok: 2B+Z+8 normal kat <u>1225 Ada, 1 Parsel</u> Teras A Blok: 2B+Z+8 normal kat
Dış Cephe	: -
Kapalı Alan (m ²)	: TOPLAM: 56.440,99 m² <u>1224 Ada, 2 Parsel</u> Teras A Blok: 8.729,81 m ² B Blok: 23.806 m ² Teras C Blok: 12.059 m ² <u>1225 Ada, 1 Parsel</u> Teras A Blok: 11.845,99m ²
Otopark imkanları	: Açık, kapalı
Isıtma amacıyla kullanılan yakıt	: Doğalgaz,
Isıtma sistemi	: Bina içi kalorifer
Sıcak su temini	: Bina içi , müşterek
Elektrik	: İNŞAAT HALİNDE
Su	: İNŞAAT HALİNDE
Kanalizasyon	: İNŞAAT HALİNDE
Güvenlik	: İNŞAAT HALİNDE, PROJEDE MEVCUTTUR.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde yukarıda tanımı verilen proje uygulanacaktır. Ruhsat alınmış olup bilgileri rapor içerisinde yer almaktadır. Arazinin etrafı, inşaata başlamak amacıyla çevrelenmiş olup mobilizasyon başlamıştır. İnşaat başlamamıştır. Her iki parsel arasından geçen imar yolu henüz açılmamıştır. Satış ofisi kurulmuştur. Geline inşaat seviyesi projenin yaklaşık %5 oranında tamamlanma seviyesidir.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan projenin bazı teknik özellikler, ruhsata göre yukarıdaki tabloda özetlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede her türlü altyapı imkanı 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
YEVMIYE 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 ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

Değerlemesi yapılan taşınmaz henüz "Kargir Fabrika" niteliğine sahiptir. Üzerinde yapılması düşünülen projeye ilişkin ruhsat 31.05.2012 tarihinde, her iki parsel için de sırasıyla 2742 ve 2741 numaralar ile ayrı olarak alınmış olup, projenin tamamında toplam 326 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kat irtifakı henüz kurulmamış olup süreç devam etmektedir. Kat irtifakı tesisi esnasında taşınmazların niteliği "ARSA" olarak değiştirilecektir.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

1224 Ada, 2 Parsel ve 1225 Ada, 1 Parsel
Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, rapor tarihi itibariyle taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat yoktur.
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir beyan yoktur.

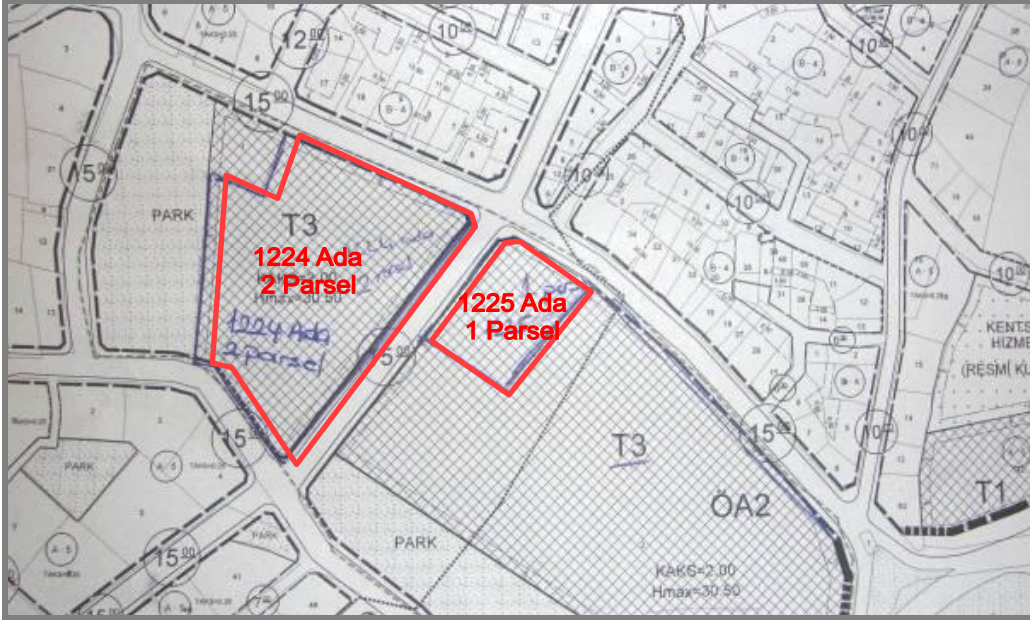
YAZILI TAKYİDAT BİLGİSİ EKTE YER ALMAKTADIR. **EK 2 DÖKÜMANLAR.**

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

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.



5.3.2.1. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel ile ilişkin ruhsat bilgileri aşağıda yer almaktadır. Taşınmazın mimari projesi ve ruhsatı incelenmiştir.

Parsel	1224 ada 2 parsel		1225 ada 1 parsel	
Ruhsat tarih	31.05.2012		31.05.2012	
Ruhsat no	2742		2741	
Blok adeti	A+B+C			
Bağımsız üniteler	Adet	Alan m ²	Adet	Alan m ²
Apartman binası (3 ve daha çok dairesi)	159	20.063,47	97	5.323,75
Dükkan	50	625,00	20	130,35
Ortak alan		23.905,53		6.391,80
Toplam	209	44.594,00	44803	11.845,90
Yol kotu altı kat sayısı	2		2	
Yol kotu üstü kat sayısı	9		9	
Toplam kat sayısı	11		11	
Yapı sınıfı	4 B		4B	

Ruhsatlar EK 2 bölümünde yer almaktadır.

Yapı müteahidi olarak Biskon Yapı A.Ş.belirtmiştir.
Yapı Projeleri Onay tarihi:29/05/2012

5.3.2.2. 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. Arsa üzerinde kullanılabilir yapı bulunmamaktadır.

5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu projenin yapı denetimi Standart Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmekte olup, inşaat henüz başlamamıştır.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ÜNVANI: Standart Yapı Yapı Denetim Ltd. Şti.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ADRESİ: Beykoop 1. Bölge,7. Cadde, Aker Apartmanı, 8/36 Esenyurt/İstanbul

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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. 07.06.2012 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. *Taşınmazların: * 1225 ada 1 parsel için hazırlanmış 31.05.2012 tarih, 2741 sayılı ve * 1224 ada 2 parsel için hazırlanmış 31.05.2012 tarih, 2742 sayılı ruhsatı bulunmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme konusu "REFERANS Bakırköy" Osmaniye projesi bu raporun 5.1 ve 5.2 bölümlerinde anlatılmaktadır. Proje 2 ayrı parsel üzerinde gerçekleştirilecektir. İki parsel arasından henüz uygulanmamış (açılmamış) bir imar yolu geçmektedir.

Söz konusu proje, toplam 4 bloktan oluşmakta olup, inşaat alanı mimari projesine göre 56.440,99 m² 'dir. Değerleme çalışması bu projeden kaynaklı, Halk GYO' A.Ş.nin sözleşme gereğince oluşan "gelir paylaşımından %50,5 hissesi dikkate alınarak değer verilmiştir. Belirtilen proje konsepti ve içeriğinin süreç içerisinde değiştirilmesi durumunda değer değişebilecektir. Değerleme mevcutta mimari projesi onaylı ve ruhsatı alınmış proje için hazırlanmıştır.

Değerlemesi yapılan projede henüz kat irtifakı kurulmamış olup, kat irtifakı tesisine esas olan bağımsız bölüm listeleri üzerinden hareket edilerek değer tespit yapılmıştır.

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 bilmeseydi 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 örnekler için 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 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 işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Halk GYO A.Ş.'nin yüklenici ile yapmış olduğu ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ dikkate alınmış ve bu sözleşmeden kaynaklı, satış gelirlerinin %50,5 oranındaki payı dikkate alınmıştır. Projeksiyonlar yapılarak "gelir indirgeme yöntemi" ile değer tespit edilmiştir.

Değerlemesi yapılan projede henüz kat irtifakı kurulmamış olup, kat irtifakı tesisine esas olan bağımsız bölüm listeleri üzerinden hareket edilerek değer tespit yapılmıştır.

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
- Ana arter üzerinde değil, ara yolda konumlanmış olması
- Bölgede çok sayıda dönüşüme uğrayacak atıl sanayi tesisinin yeni projelere imkan tanıyacak olması nedeniyle ileriye yönelik, yüksek rekabet ortamının oluşma olasılığı,
- Bölgede yaya olarak ulaşılabilen birçok alışveriş merkezinin olmasının, projedeki dükkanların piyasada tutunmalarında yaratabileceği risk.

➤ 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, projedeki konutlara olan olumlu etkisi. Bunlardan Marmara Forum Alışveriş Merkezi'nin Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olması,
- Adalet Sarayı'nın Osmaniye Mahallesi'nde E5 Karayolu'na ve değerlemesi yapılan araziye 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 nitelikli 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.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde ruhsatı alınmış bir proje mevcut olduğundan değer tespiti proje değerlendirilmesi olarak yapılmıştır. Değer tespitinde, HALK GYO A.Ş.'nin arsa sahibi olarak değeri hesaplanmıştır. Halk GYO A.Ş.'nin yüklenici ile yapmış olduğu ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ dikkate alınmış ve bu sözleşmeden kaynaklı, satış gelirlerinin %50,5 oranındaki payı dikkate alınmıştır. Sözleşme detayları raporun 6.12 bölümünde verilmiştir. Bu sözleşmeye göre HALK GYO A.Ş., arsa satışı karşılığı olarak geliştirilecek olan projenin, satış gelirlerinin %50,5 oranındaki payına sahip olmakta, projenin geliştirme, inşaat, pazarlama v.b. giderlerine bir katkıda bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan projede henüz kat irtifakı kurulmamış olup, kat irtifakı tesisine esas olan bağımsız bölüm listeleri üzerinden hareket edilerek değer tespit yapılmıştır.

Proje Değeri tespitinde **gelir yöntemi**, emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Gelir yönteminde, **indirgenmiş nakit akışı yöntemi** kullanılmıştır. Yöntem içerisinde satış gelirlerine ve maliyetlere ihtiyaç duyulmaktadır.

Satış gelirleri: Bağımsız ünitelerin her birinin değer tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmış, sahip oldukları özellikler (konum, kat, yön, kat bahçesi v.b.) düşünülerek şerefiyelendirme yapılmıştır. Bölgedeki emsal konut ve ofis projeleri ile dükkanlar incelenerek, konut ve dükkan satış değerleri takdir edilmiştir.

Maliyetler ise 2012 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve benzer projelerdeki gerçekleşen rakamlar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu projenin güncel satış rakamlarının bölge piyasası ile uygunluğunun anlaşılması ve boş arsa değerinin tespitine yönelik gerçekleştirilen piyasa araştırmaları aşağıda yer almaktadır. İncelenen emsal projeler aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, araştırma raporun ekler bölümünde verilmiştir. **EK.6** Bölgede yer alan, proje konseptine sahip ve benzer hedef kitleye hitap eden projeler incelenmiştir.



KONUT PROJESİ EMSALLERİ: Raporun **EK 6** bölümünde verilmiştir.

ARSA EMSALLERİ

İmar planında, bölgede büyük parsellerin bulunduğu Zeytinburnu Çırpıcı ve Bakırköy Osmaniye bölgelerinde hakim imar durumu; **"Sanayi Dönüşüm Alanları"** olarak tanımlanmış alanlar olup, bu imar koşulu altında; 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.**

1. Girgin Emlak (Osmaniye) – 0212 570 66 66

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz ile aynı bölgede arsa fiyatlarının 1.700 USD/m² - 2.200 USD/m² civarında olabileceği görüşü alınmıştır. **(3.120-4.038 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. **(3.300 TL/m²)**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede arsa sayısının çok az olduğu, arsa fiyatını arsadan elde edilebilecek değerinin %50-60 olabileceği bilgisi alınmıştır.

3. Turyap Zeytinburnu Gayrimenkul/Burhanettin Yonar – 0212 415 90 00

Taşınmazla aynı bölgede, eski Aksu Fabrikası'nın bulunduğu yerde, taşınmazla aynı imar koşullarına sahip, 55 dönüm arsanın 65.000.000,-USD bedelle satıldığı belirtilmiştir. **(1.182,-USD/m²) (2.169 TL/m²)**

4. Doğuş Gayrimenkul- 0538 430 30 16

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 860 m² arsa için 2.750.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **(5.851 TL/m²)**

DÜKKAN EMSALLERİ

1. Girgin Emlak (Osmaniye) – 0212 570 66 66

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz ile aynı bölgede Osmaniye Meydanı'ndan ana cadde üzeri köşe konumlu 22 m² dükkanın 200.000 TL, yeni binada bulunan 100 m² (70 m²+30 m²) dükkanın 500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.000-9.090 TL/m²)**

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların boş arsa değeri ve konut, dükkan değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiştir.

Boş arsa değeri tespiti:

Yukarıdaki bölümdeki emsalleri incelenmiş olup, arsa birim değerinin 3.250 TL/m² olabileceğine kanaat edilmiştir. Bu durumda boş arsa değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

Arsa Değeri				
Ada-Parsel No	Arsa Alanı, m ²	Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	Arsa Değeri, TL	Arsa Değeri, USD
1224 - 2	10.340,71	3.250,00	33.607.307,50	18.307.625,16
1225 - 1	2.732,26	3.250,00	8.879.845,00	4.837.307,29
TOPLAM	13.072,97		42.487.152,50	23.144.932,45

Konut, dükkan değerleri

Değerlemesi yapılan projede henüz kat irtifakı kurulmamış olup, kat irtifakı tesisine esas olan bağımsız bölüm listeleri üzerinden hareket edilerek değer tespit yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan projede yer alan, her ünitenin (bağımsız bölümün) değeri tespit edilirken **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmış, dairelerin sahip oldukları özellikler (konum, kat, yön, kat bahçesi v.b.) düşünülerek **şerefiyelendirme** yapılmıştır. Bölgede yer alan, proje konseptine sahip ve benzer hedef kitleye hitap eden projeler incelenmiştir. Değer tespiti, projenin hedef kitlesi dikkate alınarak yapılmıştır.

Her bir bağımsız ünite için, bitmiş durumundaki satış değerleri **Raporun EK.6** bölümünde verilmiş olup aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ:

ADA/PARSEL	KONUT (TL)	DÜKKAN (TL)	TOPLAM (TL)
1224/2 PARSEL	130.787.500	9.026.575	139.814.075
1225/1 PARSEL	30.754.400	3.017.190	33.771.590
TOPLAM	161.541.900	12.043.765	173.585.665

PROJENİN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ :

ADA/PARSEL	Mevcut inşaat tamamlanma seviyesine göre değer TL
1224/2 PARSEL	88.287.340
1225/1 PARSEL	20.084.289
TOPLAM	108.371.629

Emsal karşılaştırma yöntemi ile projenin mevcut inşaat seviyesine göre değeri verilirken, tamamlanması için gereken maliyetler (geliştirici kar beklentisi de katılmış olarak), bitmiş olması durumundaki değerden eksiltilmek suretiyle verilmiştir. Mevcut inşaat tamamlanma oranı %5 olarak alınmıştır. (Proje, ruhsatlar, satış ofisi tamamlanmış durumdadır.)

ADA/PARSEL	HALK GYO A.Ş. "Gelir Paylaşımı Sözl." kaynaklı değeri TL
1224/2 PARSEL	70.606.108
1225/1 PARSEL	17.054.653
TOPLAM	87.660.761

Halk GYO A.Ş., sözleşmeden kaynaklı olarak %50,5 oranında gelirden pay sahibi olup, değer yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yönteminde, "arsa + yapı inşaat ve geliştirme bedelleri = değer" formülü ile hareket edilmektedir. Projedeki yapılandırmaların yapı inşaat bedeli, 2012 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri verilerinden hesaplanmıştır. Projede gerçekleşecek diğer maliyetler inşaat maliyetinin %25 oranında artırılarak (Çevre düzenlenmesi, peyzaj, altyapı ve diğer sosyal donatılar ile çeşitli danışmanlık ve mühendislik hizmet bedelleri gibi ek maliyetleri içerdiği varsayılmaktadır) hesaplanmıştır.

PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ				
TAMAMLANMA DURUMUNDA	1224 ada 2 parsel	1225 ada 1 parsel	TOPLAM	Birim
Arsa değeri	32.056.201	8.470.006	40.526.207	TL
İnşaat ve geliştirme maliyetleri	38.741.906	10.291.204	49.033.110	TL
Toplam Maliyet	70.798.107	18.761.210	89.559.317	TL
Geliştirici Kar Oranı (mal.üz.)	40%	40%		
Geliştirici Karı	28.319.243	7.504.484	35.823.727	TL
Toplam Değer TL	99.117.350	26.265.694	125.383.044	TL
Toplam Değer USD	53.994.307	14.308.271	68.302.579	USD

PROJENİN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ

MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ				
MEVCUT İNŞAAT TAM. SEVİYESİNE GÖRE %5	1224 ada 2 parsel	1225 ada 1 parsel	TOPLAM	Birim
Arsa değeri	32.056.201	8.470.006	40.526.207	TL
İnş.ve gel.mal.tam.oranı	5%	5%	0	
İnş.ve gel.mal.tam.maliyeti	1.937.095	514.560	2.451.656	TL
Mevcut Sev. göre top. maliyet	33.993.296	8.984.566	2.451.656	TL
Geliştirici Kar Oranı (mal.üz.)	40%	40%		
Geliştirici Karı	13.597.319	3.593.826	17.191.145	TL
Toplam Değer TL	47.590.615	12.578.393	19.642.801	TL
Toplam Değer USD	25.925.050	6.852.096	32.777.146	USD

İnşaat ve geliştirme maliyetleri aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ				
	1224 ada 2 parsel	1225 ada 1 parsel	Toplam	Birim
Yapı maliyeti				
Toplam inşaat alanı	44.595	11.846	56.441	m ²
Birim İnşaat Maliyeti	695	695		TL/m ²
İnşaat Maliyeti	30.993.525	8.232.963	39.226.488	TL
Geliştirme ve Diğer Maliyetler				
Geliş. Mal. Artış oranı	25%	25%		
Geliş. Mal. Miktarı	7.748.381	2.058.241	9.806.622	TL
Toplam MALİYET	38.741.906	10.291.204	49.033.110	TL
Toplam MALİYET	21.104.705	5.606.147	26.710.851	USD

Halk GYO A.Ş.nin, proje ile ilgili sözleşmeden kaynaklı değeri, "gelir paylaşımı" esasına dayalı olduğundan ve bu yöntemde gelirler dikkate alınmadığından hesaplanamamaktadır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yönteminde, indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

- **Gelirler**, emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen bağımsız ünitelerin satış değerleri toplamı yani satış hasılatından kullanılmaktadır. Satış değerlerinin proje başlangıcı ile bitişi arasında artacağı düşünülmekte olup, bu prim artışı yıllık eşit olacakmış gibi düşünülerek satış gelirlerine yansıtılmış ve nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- Satış hızları, nakit akış tablosuna yansıtıldığı şekli ile öngörülmüş olup, konut satışlarının 3 yıl içerisinde tamamlanacağı, dükkan satışlarının da ikinci yılda başlamakla birlikte 3 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- **Giderler**, yapı inşaatı ve geliştirme maliyetleri ile pazarlama giderlerini içermektedir. Maliyetler, maliyet yöntemi ile elde edilmiştir. Pazarlama giderleri ise, satış cirosu üzerinden belli bir oranda alınmıştır. Diğer bir gider atfedilmemiştir.
- Proje yapım ve geliştirme sürecinin 2 yıl içerisinde tamamlanacağı düşünülmektedir.

- Projedeki konut satışlarının, hemen birinci dönemden itibaren başlayacağı, dükkan satışlarının ise ikinci dönemde başlayacağı düşünülmüştür. Tahmini satış hızları tabloda belirtilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki dönemler, 12 aylık süreleri kapsamaktadır.
- İskonto oranı tespitinde, risksiz getiri oranı olarak T.C. hazinesinin, Amerikan Doları cinsi, 04.01.2041 vadeli, Eurobond getiri oranı olan %5,99 alınmıştır. İskonto oranı %10,49 olarak kabul edilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞER	PROJE		HALK GYO A.Ş.	
	TL	USD	TL	USD
1224 ADA 2 PARSEL	128.117.436	69.792.143	64.699.305	35.245.032
1225 ADA 1 PARSEL	52.001.024	28.327.626	26.260.517	14.305.451
TOPLAM	180.118.460	98.119.769	90.959.822	49.550.483

Nakit Akış tablosu EK. 4 da yer almaktadır.

PROJENİN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ

MEVCUT DURUMDAKİ DEĞER	PROJE		HALK GYO A.Ş.	
	TL	USD	TL	USD
1224 ADA 2 PARSEL	90.398.658	49.244.788	64.699.305	35.245.032
1225 ADA 1 PARSEL	41.442.542	22.575.879	26.260.517	14.305.451
TOPLAM	131.841.199	71.820.667	90.959.822	49.550.483

Nakit Akış tablosu EK. 4 da yer almaktadır.

Bu yöntem ile yapılan hesaplamalarda, yapılan sözleşme gereğince, Halk GYO A.Ş.'nin değeri, satış gelirlerine dayalı olduğundan ve maliyetlere bir katkısı bulunmadığından her durumda da değeri aynı kalmaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda yer alan dükkan niteliğindeki ticari ünitelerin satılması planlandığından için kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır. Halk GYO A.Ş., değerlendirilmesi yapılan parseller üzerinde gerçekleştirilecek olan REFERANS BAKIRKÖY adlı Konut+Ticaret fonksiyonlu projenin geliştirilmesi işi ile ilgili olarak Biskon Yapı A.Ş. ile "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ" yapmıştır. Buna göre Halk GYO A.Ş. hiçbir geliştirme giderine katılmayarak, arsası karşılığında, projenin gelirlerine %50,5 oranında pay almaktadır.

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

Değerleme, ruhsatı alınmış bir proje için yapılmıştır. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değerine ilişkin hesaplamalar rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; Mer'î İmar Planı'nda belirtildiği gibi "Ticaret ve Konut" fonksiyonlu olarak kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Projenin müşterek kısımlarının değeri, bağımsız bölümlerin değerine yansıtılmış olup, projenin değeri içerisinde yer almaktadır. Bağımsız bölüm yapısı henüz tapuda oluşturulmamıştır. Değerleme tüm projeyi kapsayacak şekilde bir bütün olarak yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün değeri, tapuda oluşturulacak şekli ile verilmiştir.

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

Halk GYO A.Ş. ile Biskon Yapı A.Ş. arasında, 20 Şubat 2012 tarihli, TC.Beşiktaş 16. Noterliğinde 08976 kayıt numarası ile yapılan "İSTANBUL-BAKIRKÖY-OSMANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ile ilgili sözleşme koşullarına göre, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam geliri (ASKSTG) 179.207.921 TL+KDV olarak öngörülmekte ve bu bedel üzerinden %50,5 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelir Olarak 90.500.000 TL+KDV olarak asgari koşullar tanımlanmaktadır. Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde, asgari bedel üzerine be artan kısmının yine %50,5 oranında ek ödeme sağlanacaktır. Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğu "Asgari ASKŞPTG"nin tamamına uygulanmak üzere, TUİK'in belirlediği (ÜFE+TÜFE)/2 artış oranında arttırılarak güncellenecektir. Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri, güncellenmiş rakamı dikkate alınarak, %20lik dilimler halinde, sözleşme imzalanmadan önce, 360 gün sonra, 540 gün sonra, 720 gün sonra ve 900 gün sonra tamamlanmaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapor'a konu proje 2 ayrı parselde yer almaktadır. Projenin tamamlanmış hali ile ve mevcut tamamlanma seviyesine göre olan değerleri için farklı yöntemlerle tespit edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

1224 ADA PARSEL 2	PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	PROJENİN MEVCUT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ	TAM.DUR. HALK GYO A.Ş. DEĞERİ
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	139.814.075	88.287.340	70.606.108
MALİYET YÖNTEMİ	101.288.899	49.762.164	
GELİR YÖNTEMİ	128.117.436	90.398.658	64.699.305

1224 ADA PARSEL 2	PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	PROJENİN MEVCUT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ	TAM.DUR. HALK GYO A.Ş. PAYI
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	33.771.590	20.084.289	17.054.653
MALİYET YÖNTEMİ	26.839.468	13.152.167	
GELİR YÖNTEMİ	52.001.024	41.442.542	26.260.517

TOPLAM	PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	PROJENİN MEVCUT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ	TAM.DUR. HALK GYO A.Ş. PAYI
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	173.585.665	173.585.665	87.660.761
MALİYET YÖNTEMİ	128.128.368	62.914.331	
GELİR YÖNTEMİ	180.118.460	131.841.199	90.959.822
ASGARİ KOŞULLAR	179.207.921		90.500.000

Halk GYO A.Ş.'nin bu projeden kaynaklı değeri sözleşme ile tanımlanmış olduğundan, sözleşme koşullarına göre, yıllara sari satış gelirlerinin %50,5 oranını yansıtan Gelir Yöntemi bulgularının nihai değer olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur 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

Değer tespiti projeye istinaden yapılmıştır. Projenin;

- 1225 ada 1 parsel için 31/05/2012 tarihli -2741 numaralı ve
- 1224 ada 2 parsel için 31.05.2012 tarih, 2742 numaralı ruhsatı bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan projenin ana taşınmazı halen "kargir fabrika niteliğinde görülmekte olup, tapu kayıtlarında cins tashihihin yapılarak arsaya dönüştürülmesi ve tapuda kat irtifakının kurularak bağımsız bölüm yapısının oluşturulması gerekmektedir. Proje süreci yeni başlamış olup tapu ile ilgili yapılması gereken işlemlerin süreç ilerlerken oluşturulması gerekmektedir.

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

Değerlemesi yapılan 2 ayrı parsel üzerinde, tek bir proje geliştirilmesi söz konusudur. Proje ile ilgili eksik ve yapılması gerekenler raporun 7.3 bölümünde anlatılmıştır. Bunlar süreç esnasında yapılacak olan işlemler olup, mevcut hali ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföye proje olarak alınması uygun görülmüştür.

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

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi konusu 1224 ada 1 parsel ve 1225 ada 2 parsel üzerinde ruhsatlı bir proje olup, değerlemede, emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdiri aşağıdaki gibidir. Taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm yapısı henüz oluşturulmadığından proje henüz arsa aşamasında olup, KDV oranı bu sebeple %18 olarak kullanılmıştır.

BOŞ ARSA DEĞERİ			
	TL , KDV HARIÇ	USD , KDV HARIÇ	TL, KDV DAHİL
1224 ADA 2 PARSEL	33.607.308	18.307.625	39.656.623
1225 ADA 1PARSEL	8.879.845	4.837.307	10.478.217
TOPLAM	42.487.153	23.144.932	50.134.840
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ			
	TL , KDV HARIÇ	USD , KDV HARIÇ	TL, KDV DAHİL
1224 ADA 2 PARSEL	128.117.436	69.792.143	151.178.575
1225 ADA 1PARSEL	52.001.024	28.327.626	61.361.208
TOPLAM	180.118.460	98.119.769	212.539.783
PROJENİN MEVCUT TAMAMLANMA SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ			
	TL , KDV HARIÇ	USD , KDV HARIÇ	TL, KDV DAHİL
1224 ADA 2 PARSEL	90.398.658	49.244.788	106.670.416
1225 ADA 1PARSEL	41.442.542	22.575.879	48.902.199
TOPLAM	131.841.199	71.820.667	155.572.615
HALK GYO A.Ş.nin,PROJEDEN KAYNAKLI, GELİR PAYLAŞIMI MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
	TL , KDV HARIÇ	USD , KDV HARIÇ	TL, KDV DAHİL
1224 ADA 2 PARSEL	64.699.305	35.245.032	76.345.180
1225 ADA 1PARSEL	26.260.517	14.305.451	30.987.410
TOPLAM	90.959.822	49.550.483	107.332.590

Değerleme konusu REFERANS BAKIRKÖY PROJESİNDEN kaynaklı, HALK GYO A.Ş. değeri, KDV hariç; **90.959.822-TL (Doksanmilyondokuzyüzellidokuzbinsekizyüzyirmiiki-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazında değerler tespiti raporun EK 6 bölümünde liste halinde verilmektedir.

*(29.05.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8357.-TL olarak kabul edilmiştir.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür

