



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
ÜMRANİYE-
KÜÇÜKBAKKALKÖY**

**2012_300_57
"FİNANS MERKEZİ ARSA"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	8
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	10
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	10
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	10
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	10
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	11
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	12
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	13
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	14
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	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	22
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	22
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	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
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	<p>İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m² yüzölçüme sahip arsalardır.</p> <p>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli "İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı" <u>sınırları dahilinde</u>; "T3" lejantında, E:2,85, Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı: 163.765,93 m² yapılanma haklarına sahip olup, söz konusu "Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı" planda belirtilen "I" (16.256 m²) ve "F" (12.396 m²) bölgelerinde kullanılacaktır. Planda emsal inşaat hakkının kullanılacağı bölgeler 25.12.2012 tarihinde yeni ada ve parsel numaraları ile tapu siciline tescil edilmiştir.</p>
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMETARİHİ	:	04.12.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	(KDV hariç) 494.750.000.- TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 28.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_057
DEĞERLEME TARİHİ	: 04.12.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 29.11.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_41-58
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı/ Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için; daha önceki tarihlerde Şirketimizce 29.06.2012 / 2012_300_05 ile 30.12.2011 / 2011_300_11_02 tarih ve numaralı değerlendirme raporları 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	: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 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. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 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. 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.
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir,

Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

ÜMRANIYE İLÇESİ

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

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

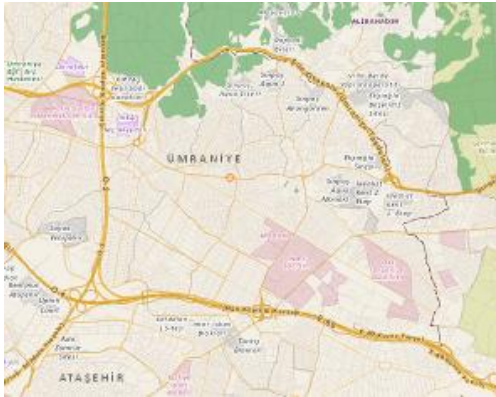
Nüfus:

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 verilerine göre Ümraniye İlçesi'nin nüfusu **631.603** olarak belirlenmiştir. İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde doğu yakasında bulunan Ümraniye 1970'li yıllarda sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmaya başlamasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir. İlçe ve belediye statüsü kazanmadan önce Üsküdar İlçesi'ne bağımlı gelişen Ümraniye yerleşim süreci içinde; sanayi, hizmet ve ticaret sektörlerindeki gelişimi ile çevre yerleşmelere hizmet verir konumuna gelmiştir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre



geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık ikinci ilçesidir. İlçe 14 mahalle, 6 belde ve 4 köyden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir

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



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

TEM Otoyolu ilçenin güneyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin güney sınırını oluşturmaktadır. E-5 Karayolu ise ilçenin güneyinden yer almaktadır. Üsküdar – Şile yolu ilçenin kuzey sınırında kalmaktadır.

Bölgeden karayolu ile Kadıköy, Üsküdar, Ataşehir ve Çekmeköy gibi merkezlere ulaşım sağlanmaktadır.

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

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

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	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	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m² iken bunun 13.231.070 .m²'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m²'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m²'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m² iken bunun 40.470.620.m²'si (%56,1) konut, 18 759 013 m²'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m²'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 289	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasanın 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Çamlıca Bağlantı Yolu, İhlamur Sokak, 3328 Ada, 4 ve 11 parsel numaralarında kayıtlı arsalardır. Arsa, batıda ve doğuda boş arsalarla, kuzeyde Şenol Güneş Bulvarı, güneyde ise özellikle son yıllarda lüks konutların inşa edilmiş olduğu Batı Ataşehir olarak tanımlanan toplu konut alanı ile çevrelenmiştir.

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

Taşınmazın yakın çevresinde Ümraniye Şerifali Mahallesi, - Soyak Yenişehir Siteleri, Doğu Ataşehir - Atatürk Mahallesi, Ağaoğlu My Towerland Projesi, Batı Ataşehir - Uphill Court, Ağaoğlu My World, Kent Plus, Varyap Meridyen, Deluxe Ataşehir Siteleri bulunmaktadır. Bölge konut projelerinin mevcut olduğu, gelişmeye devam etmekte olan bölgedir. Değerleme konusu arsa "Finans Merkezi" alanında kalmakta olup, bölgede rapor tarihi itibari faaliyeti sürdürülen Sarphan Projesi yer almaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir gurubunun ikamet ettiği, Ümraniye Şerifali Mahallesi ise konut fonksiyonlu gelişen, yeni binaların sıklıkla yer aldığı, nüfus yoğunluğunun giderek artmakta olduğu ve sosyo-ekonomik açıdan orta, orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği bir yerleşim yeridir. Taşınmazın asfalt yolu mevcut olup; özel araçla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz Çamlıca Çevreyolu'na 226 m, Ümraniye Şerifali Mahallesi'ne 995 m, Batı Ataşehir Toplu Konut Alanı'na 256 m, Doğu Ataşehir Merkezi'ne 1 km, E-5 Karayolu'na 2,5 km mesafededir.



*Değerleme konusu eski 3323 ada 3 parsel; 25/12/2012 tarih 34454 yevmiye numarası ile ifrazden taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir.

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



- Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, İhlamurluyu Sokağı, 3328 Ada, 4 ve 11 parsel parsel numaralarında kayıtlı arsalardır.
- Topografik olarak hafif eğimli ve engebeli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Değerleme konusu parselin güneyinde, Batı Ataşehir istikametinden gelen asfalt yol mevcuttur ancak yol halihazırda kullanımda değildir.
- Taşınmaz TEM Otoyolu'na cepheli olup, reklam kabiliyeti yüksektir.

EK 1: Taşınmaza Ait Fotoğraflar

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÜMRANIYE
MAHALLESİ	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	---
ADA NO	:	3328
PARSEL NO	:	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.337,10
NİTELİĞİ	:	ARSA
YEVMIYE NO	:	34454
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	48
EDİNİM TARİHİ	:	25.12.2012
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

3328 Ada, 4 ve 11 numaralı parseller
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 25/12/2012 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 25/12/2012 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir serh bulunmamaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 25/12/2012 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli "İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı" sınırları dahilinde; "T3" lejantında, E:2,85, Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı: 163.765,93 m² yapılanma haklarına sahip olup, söz konusu "Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı" planda belirtilen "I" (16.256 m²) ve "F" (12.396 m²) bölgelerinde kullanılacaktır.

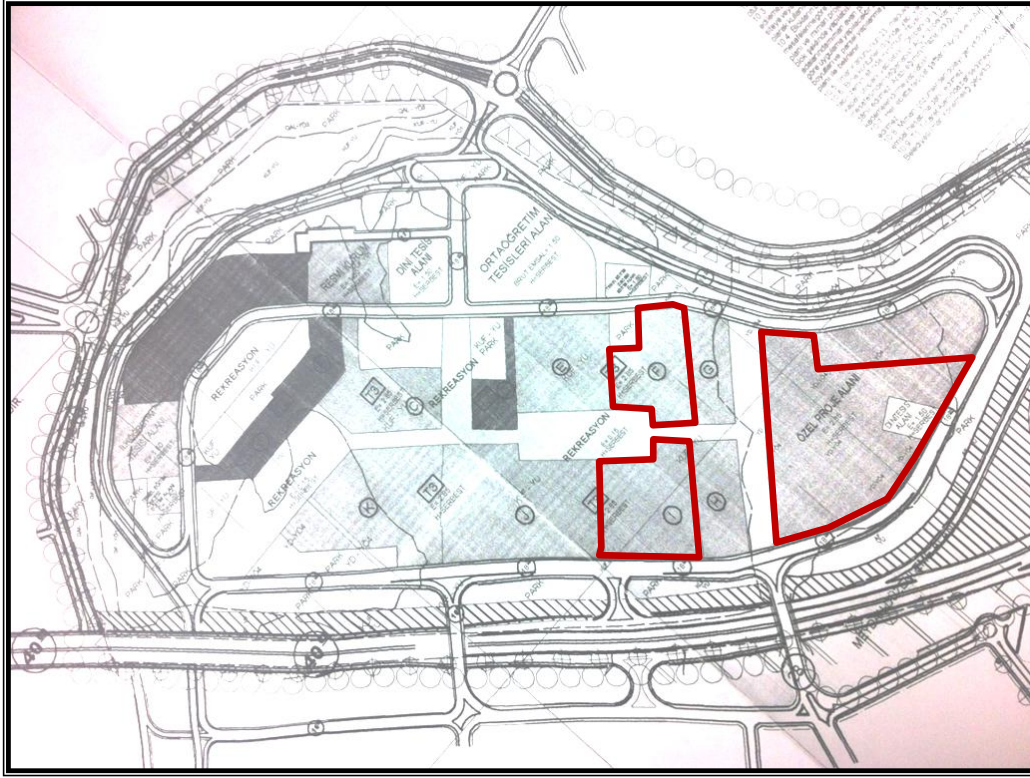
Değerleme konusu 3323 ada 3 parselin konumlandığı Finans Merkezi bölgesinin güney-doğu tarafı 1/1.000 ölçekli planlarda "Özel Proje Alanı" olarak TOKİ mülkiyetine ayrılmış olup, söz konusu alanda yer alan parsellere "Finans Merkezi"nin diğer kısımlarında bölgeler gösterilmiştir. Eski 3323 ada 3 parsel; 25/12/2012 tarih 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında Finans Merkezi projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. Bu protokol metninin eki olan tasarım el kitabında Finans Merkezindeki parseller üzerinde yapılabilecek inşaat alanları belirtilmiş olup, Halk GYO A.Ş.'ye ait parseller için belirtilen inşaat alanları aşağıda sunulmuştur.

3328 Ada 4 parselde; podyum üstü inşaat alanı 135.835 m², toplam inşaat alanı 250.173 m²;
3328 Ada 11 parselde; podyum üstü inşaat alanı 102.953 m², toplam inşaat alanı 190.271 m²;
 Olmak üzere 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller için podyum üstü inşaat alanı 238.788 m², toplam inşaat alanı ise 440.444 m² olarak belirlenmiştir. Değer tespitine ilişkin hesaplamalarda 1/1.000 ölçekli plan hükümleri esas alınmıştır.

ESKİ-BRÜT PARSEL ALANI M ²	MASTER PLAN PARSEL ALANI M ²	EMSAL	YAPILABİLİR EMSAL ALANI M ²	POYUM ÜSTÜ İNŞAAT ALANI M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI M ²	ZEMİN KAT ALANI M ²	YAPI OTURUM ALANI M ²	9 VE ÜZERİ KAT İNŞAAT ALANI M ²	MEVCUT OTOPARK ADEDİ	GEREKLİ SİĞİNAK ALANI M ²
57461,73	16337,1	2,85	163.766	135.835	250.173	9.694	7.004	77.330	1.755	8.188,00
	12394,57			102.953	190.271	7.882	5.751	44.252	1.577	
TOPLAM				238.788	440.444	17.576	12.755	121.582	3.332	8.188

- Protokol Metni Eki Tasarım El Kitabında Belirtilen Alan Tablosu-



- İstanbul Finans Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı-

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmaz; arsa vasıflı olup; üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle Ümraniye Belediyesi 'ne imar dosyası incelemesi yapılmamıştır.

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

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

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Konu taşınmaz üzerinde her hangi bir 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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>: Taşınmaz; 27.10.2010 tarihinde 27061 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticari şirketlere aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir. Değerleme konusu eski 3323 ada 3 parsel; 25/12/2012 tarih 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>: Değerleme konusu taşınmazın imar durumuna ilişkin son 3 yıl içerisinde yapılan değişiklikler aşağıda kronolojik olarak özetlenmiştir. 14.08.2009 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E:2,50 Hmax: serbest yapılanma koşullarında "Merkezi İş Alanı" lejtantında kalmakta iken; 12.07.2010 tasdik tarihli İstanbul İli Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret alanı 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal: 2,5 Hmax: serbest yapılanma koşullarında "Ticaret Alanı" lejtantında kalmakta idi. İş bu Rapor tarihi itibari ile; Değerleme konusu parsel; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli "İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı" sınırları dahilinde; "T3" lejtantında, E:2,85, Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı: 163.765,93 m² yapılanma haklarına sahip olup, söz konusu "Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı" planda belirtilen "I" (16.256 m²) ve "F" (12.396 m²) bölgelerinde kullanılacaktır. Planda emsal inşaat hakkının kullanılacağı bölgeler henüz yeni ada ve parsel numaraları ile tapu siciline tescil edilmemiştir. Planda belirtilen "I" ve "F" bölgeleri; 25/12/2012 tarih 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir.</p>

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Bölgenin sosyal ve kültürel donatılar bakımından henüz gelişmemiş bir bölge olması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın; arsa arzının çok kısıtlı olduğu İstanbul Finans Merkezi'nde konumlu ve çevre dokunun da gelişmeye devam etmekte olması,,
- Bölge içerisindeki avantajlı konumu (TEM cepheli ve reklamasyonunun fazla olması) ve yüzölçümü,
- Güneyindeki Batı Ataşehir'in son yıllarda Anadolu Yakası'nın konut ve kısmen ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiş ve gelişmeye devam etmekte olan, gün geçtikçe arzın azalmakta talebin yükseldiği bir bölge olması.
- Bölgede konut fonksiyonunun fazla olması nedeniyle ticari ofis, lüks konut, AVM ihtiyacının olması
- Bölgedeki dönüşümün devam ediyor olması.

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede taşınmazla benzer niteliklerdeki arsa arzı çok kısıtlıdır. Taşınmaz imar hakları ve fonksiyonu, konumu ve yüzölçümü nitelikleriyle bölgede emsalsizdir. Bu nedenle değer tespitinde "gelir yöntemi" de kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin gelecekte elde edeceği net gelirlerin bugünkü değerinin arsa değerini temsil edeceği kabulüyle indirgenmiş nakit akımı analizi yapılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

Şehirler sürekli değişim ve gelişim içindedir. İstanbul İli de gerek konumu, gerek mekansal dinamikleri, gerekse sahip olduğu özellikler açısından değişmeye ve gelişmeye devam etmektedir.

Taşınmazın yakınında konumlanmış olan Batı Ataşehir ve Şenol Güneş Bulvarı sınırı sonrasındaki bölgenin, söz konusu nitelikli konutların yapılması öncesinde gecekonduların sıklıkla yer aldığı bir bölge olduğu bilinmektedir. Ancak son 5 -6 yıl içinde bölgede hızlı bir değişim süreci başlamıştır ve şu anki görünümüne bürünmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitine yönelik olarak konum ve fonksiyon olarak taşınmaza benzer niteliklere sahip olan Varyap Meridian ve Sarphan Finans Park projelerindeki ofis satış fiyatları ile bölgedeki piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

1. SARPAN FİNANS PARK

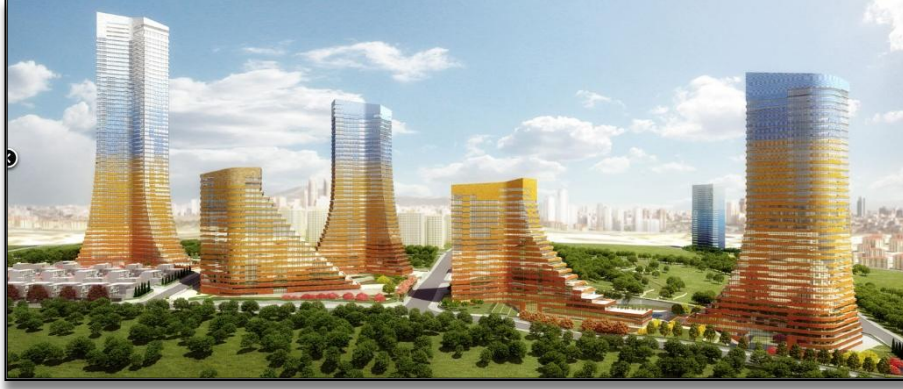


Proje Finans Merkezinde konumlu olup, AVM, otel, rezidans ve ofis bloklarından oluşmaktadır. Finans Merkezi içerisinde konumlu, uygulamaya geçilmiş ilk proje olup, 2014 tarihinde teslim edilmesi planlanmaktadır. Proje Finans Merkezi içerisinde konumlu olduğundan değerlendirme konusu parselin üzerinde geliştirilmesi olası projenin satış fiyatı varsayımlarında birebir emsal olarak alınmıştır. Ancak projede sadece 123 adet ofisin yer alması ve söz konusu ofis alanlarının küçük olması sebebiyle m² satış fiyatlarının yüksek olduğu düşünülmektedir.

Alınan bilgiye projenin ofis bloğunda yer alan bağımsız bölümlerin %85'i Rapor tarihi itibarı satılmıştır. Satılan bağımsız bölümlerin ortalama satış fiyatı KDV (%18) Dahil 13.000,-TL/m²'dir. 36-68 m² aralığında değişen ofisler 470.000-940.000,- TL (KDV Dahil) aralığında satılmış ve satılmaktadırlar. Rezidans satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SARPAN REZİDANS SATIŞ DEĞERLERİ					
ALAN (m ²)		SATIŞ FİYATI, TL		m ² Satış Fiyatı	
min	max	min	max	min	max
40,62	40,82	280.000	320.000	6.893	7.839
62,55	65,58	400.000	680.000	6.395	10.369
98,50	139,17	740.000	920.000	7.513	6.611
118,70	173,47	890.000	1.430.000	7.498	8.244

2. VARYAP MERIDIAN



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

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

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

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

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

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

MERIDIAN GRAND TOWER SATIŞ DEĞERLERİ					
ALAN (m ²)		SATIŞ FİYATI, TL (KDV Hariç)		m ² satış değeri	
min	max	min	max	min	max
150,37	166,20	948.515	1.050.495	6.308	6.321
177,00	235,00	1.080.198	1.610.891	6.103	6.855
243,00	290,00	1.631.683	1.965.347	6.715	6.777
49,00	76,00	392.079	611.881	8.002	8.051
69,00	94,00	555.446	754.455	8.050	8.026
143,00	143,00	1.013.861	1.529.703	7.090	10.697
225,00		2.079.208		9.241	

Meridian projesindeki konut nitelikli taşınmazların 2. El satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

BRÜT ALAN (M ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	İRTİBAT
238	1.200.000	13.KAT	5.042	REMAX ABC 0216 688 71 70
45	350.000	7.KAT	7.777	REMAX ABC 0216 688 71 70
189	910.000	15+ KAT	4.814	CENTURY21 ECE 0216 464 24 40

3. METROPOL İSTANBUL

Finans Merkezinin güneydoğu cephesinde geliştirmekte olan karma proje içerisinde rezidans, ofis ve ticari üniteleri bulunacaktır. 2015 yılında teslim edilmesi öngörülen projedeki ofis ve rezidans nitelikli bağımsız bölümlerin satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

METROPOL İSTANBUL OFİS BLOĞU SATIŞ DEĞERLERİ		
BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ FİYATI, TL (KDV Hariç)	m ² Satış Değeri TL/m ²
74,71	670.339	8.973
71,98	676.271	9.395
97,10	989.831	10.194
152,64	1.208.475	7.917
98,66	968.644	9.818
211,72	1.765.254	8.338
Ortalama Satış Fiyatı, TL/m ²		9.106
METROPOL İSTANBUL REZİDANS BLOĞU SATIŞ DEĞERLERİ		
49,00	360.000	7.347
61,91	440.000	7.107
74,48	520.000	6.982
153,00	1.048.000	6.850
252,00	1.580.000	6.270
44,84	340.000	7.583
71,40	533.000	7.465
125,71	825.000	6.563
183,44	1.193.000	6.503
Ortalama Satış Fiyatı, TL/m ²		6.963



4. Nisan 2010 tarihinde Emlak Konut tarafından ihale usulüyle satışa çıkarılan E: 1,5 yapılanma hakkıyla MİA alanında kalan doğu ataşehir arsası 1.161.000.000 TL hasılat üzerinden %43,15 arsa karşılığı bedel ile GAP-Varyap tarafından alınmıştır. **(Arsa bedeli 5.054 TL/m²)** Söz konusu emsal taşınmaz Doğu Ataşehir yerleşkesinin merkezindeki bu büyüklükteki son arsa olduğundan konum itibari ile değerlendirme konusu taşınmazdan daha avantajlıdır, ancak imar hakkı değerlendirme konusu taşınmazdan çok daha azdır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz konum ve yüzölçümü itibari ile Finans Merkezindeki en avantajlı parsellerdendir. Bu sebeple karşılaştırılabilir oldukları düşünülmektedir.
5. 2012 yılı Temmuz ayında İstanbul Finans Merkezi'nde (İFM) tamamı Varyap'a ait olan E:2,5 yapılanma hakkıyla T2 alanında kalan, (Plan notlarına göre parsel için 23.978 m² inşaat hakkına sahip, (bu inşaat hakkı planda belirtilen "D" bölgesinde kullanılacaktır.) 9.590 m² e 3322 Ada 1 Parsel; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından 93.220.338 TL+KDV bedelle satın alınmıştır. (9.322 TL/m²) (3.888 TL/m² (inşaat alanına karşılık gelen birim değer))
6. Batı Ataşehir'de Finans Merkezinin güneyinde 3394 ada, 1 numaralı 5873,5 m² yüzölçüme sahip parsel için Özak GYO tarafından; 20.04.2012 tarihinde yapılan ihale ile 145.000.000 TL + KDV hasılat öngörüsü % 36 hasılat paylaşım oranı ile Emlak Konut GYO'ya 52.200.000 TL + KDV arsa bedeli ödeyeceğinin taahhüt edilmiştir.

7. Göral Emlak 0216 466 24 40

Taşınmazın doğu istikametinde ilerisinde, Doğu Ataşehir'in karşısında TEM Otoyolu'na cephesi olan E:2,50 ve konut + ticaret imarlı, Ümraniye sınırları içerisinde kalan 2.800 m² arsa için 10.000.000 EURO istenmektedir. (3571 Euro/m² - 8.213 TL/m²) Taşınmazın 6 ay önce bu fiyatla pazarlandığı ancak alıcı bulamadığı bilgisi alınmıştır.

8. Özen Emlak 0533

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede Ataşehir Finans Merkezi karşısında ve konut + ticaret imarlı, Ümraniye sınırları içerisinde kalan 47.000 m² arsa için 54.000.000 USD istenmektedir. (2.045

TL/m²) Taşınmazın imar durumu ile ilgili problem olduğu beyan edilmiş olup, Şerifali bölgesi için arsa birim fiyatının 2.500 USD bedel civarında olabileceği beyan edilmiştir.

9. Remax Fores 0532 320 04 08

Taşınmazın güney istikametinde yer alan Palladium AVM'nin karşısında bulunan ve sokak içinde olup, kısmen cadde cephe olan 2.000 m² konut imarlı arsa için 9.000.000 TL istenmektedir. (4.500 TL/m²)

10. Atacity Emlak 0216 456 89 36

Taşınmazın güney istikametinde yer alan Palladium AVM'nin karşısında, sokak içinde olup, kısmen cadde cephe olan, içinde halihazırda 200 m² kapalı alanlı depo yer alan, 720 m² konut+ticaret imarlı arsa için 2.500.000 EURO bedelle yakın zamanda pazarlanmıştır. (7.951TL/m²)

Değerlendirme:

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

- Konumlandığı finans merkezi olarak adlandırılan bölgedeki avantajlı konumu (TEM cephe ve reklamasyonunun fazla olması) ve yüzölçümü,
- Bu bölgede satışa konu arsa arzının olmaması,
- Bölgedeki yerleşik kitlenin sosyo-ekonomik olarak yüksek gelir düzeyine sahip olması,
- Bölgeye talebin oldukça yoğun, arzın çok kısıtlı olması,
- Uygulama İmar Planı'na göre sahip olduğu yüksek inşaat alanı hakkı,
- Bölgede uygulamaların başlanması durumunda ofis ve rezidans nitelikli yapı arzının fazla olabileceği,

gibi faktörler dikkate alınarak, söz konusu taşınmaz için emsal teşkil edebilecek arsaların yalnızca İstanbul Finans Merkezi içerisindeki sınırlı sayıdaki arsaların olacağı, piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda arsaların 8.000-9.000 TL/m² aralığında alım satım işlemine konu olabileceği, parsel üzerinde geliştirilmesi olası projenin satış fiyatının ise 4.000,-USD/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

İş bu Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir. **Bu nedenle yeni tescil edilen parsellerin değeri; parsellerin yüzölçümünden değil, inşaat alanı hakkından kaynaklıdır.**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parsellerin inşaat alanı hakkı esas alınarak; arsa yüzölçümleri üzerinden **17.000,-TL/m²** bedelle alım-satım işlemine konu olabilecekleri 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
3328 - 4	16.337,10	17.000	277.730.700
3329 - 4	12.394,57	17.000	210.707.690
Σ Değer, TL			488.438.390

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak, değerlendirme konusu parsel üzerinde; Rapor'un 5.3.2.1 başlığı altında detayları verilen askı sürecinde olan İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda geliştirilmesi olası projenin satış gelirlerinden, yatırım maliyeti indirilerek hesaplanan net bugünkü değer arsa değerini temsil edeceği kabulüyle gelir yöntemi ile hesaplamalar yapılmıştır. Bu yöntem kapsamında yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Proje geliştirme süresi varsayımları:

Toplam 3 yıl olarak alınmıştır.

İlk Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı: %35

İkinci Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı %40

Üçüncü Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı %25 olarak varsayılmıştır.

Satış Hasılatları Varsayımları:

Değerleme konusu parsel üzerinde imar planı yapılanma hakkı doğrultusunda geliştirilmesi olası projenin satış rakamı, yapılan emsal proje ve piyasa araştırmalarına göre 4.000 USD/m² olarak belirlenmiştir.

Proje Maliyeti Varsayımları:

Geliştirilmesi olası projenin maliyet hesaplamalarında her yıl Resmi Gazete'de yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ hükümleri ve piyasada benzer nitelikli yapıların geliştirilmesi için gerekli maliyet verileri birlikte dikkate alınarak 900 USD/m² ortalama inşaat maliyeti hesaplanmıştır. İnşaat maliyetine ek olarak yapılacak diğer maliyetler (yönetim gideri, reklam gideri, proje ruhsat giderleri..vb.) toplam inşaat maliyetinin %25'i olarak hesaplanmıştır.

PARSEL ve PROJE BİLGİLERİ		163765,9305
Geliştirilecek Arsa Alanı, m ²		28.731,67
Σ İnşaat Alanı Hakkı, m ²		163.765,93
Bodrum Kat Alanı		98.259,56
Proje Geliştirme Süresi Varsayımları		
İnşaat Süresi, Yıl		3
2013 Yılı Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı		35%
2014 Yılı Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı		40%
2015 Yılı Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı		25%
Proje Satış Hasılatı Varsayımları, \$		
Proje Satılabilir Alan, m ²		163.765,93
Proje Satış Değeri, \$/m ²		4.000,00
Proje Satış Hasılatı		655.063.720
Proje Maliyet Varsayımları, \$		
Emsale Dahil İnşaat Alanı, m ²		163.765,93
Bodrum Kat İnşaat Alanı, m ²		98.259,56
Σ İnşaat Alanı Birim Maliyeti, \$/m ²		900,00
Σ İnşaat Maliyeti		235.822.939
Diğer Maliyetler (İnşaat Maliyetinin %25'i olarak alınmıştır.)		58.955.735
Σ Yatırım Maliyeti		294.778.674
Satış Performansı		
2013 Yılı Satılan ünite/Σ Ünite		25%
2014 Yılı Satılan ünite/Σ Ünite		30%
2015 Yılı Satılan ünite/Σ Ünite		30%
2016 Yılı Satılan ünite/Σ Ünite		10%
2017 Yılı Satılan ünite/Σ Ünite		5%

PROJE İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ , ABD \$

Dönemler, Yıl	2013	2014	2015	2016	2017
Büyüme Oranı	1	1,025	1,05	1,08	1,10
Satış Oranı	25%	30%	30%	10%	5%
Yatırım Maliyeti	103.172.536	120.859.256	77.425.461	1.763.580	903.835
Satış Gelirleri	163.765.930	201.432.094	206.467.896	70.543.198	36.153.389
Net Gelirler	60.593.394	80.572.838	129.042.435	68.779.618	35.249.554
İskonto Oranı	0,11				
İndirgenmiş Net Nakit Akımı	54.588.643	65.394.722	94.354.716	45.307.265	20.918.895
NBD	280.564.242 \$				
NBD	501.087.736 TL				

Gelir yöntemi çerçevesinde söz konusu taşınmazın değeri **501.087.736 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA BEDELİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

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

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 3323 ada 3 numaralı parselin toplam değeri **488.438.390,-TL**, gelir yöntemi ile ise **501.087.736,-TL** olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın arsa nitelikli olması, konumlandığı Finans Merkezinde diğer parsellere kıyasla avantajlı konumu ve yüzölçümü dikkate alındığından birebir emsal teşkil edebilecek arsa arzının bulunmaması sebebiyle nihai değer olarak emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri ile tespit edilen değerlerin ortalamasının alınmasının daha doğru sonuçlar vereceği kanaatiyle değerlendirme konusu taşınmaz için **~494.750.000,-TL** değerini 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 taşınmazın mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

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

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

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere, askıda olan Nazım ve Uygulama İmar Planı hükümleri esas alınarak; değerlendirme konusu taşınmazın toplam satış değeri

Ada-Parsel No	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (USD)
3323 Ada - 3 Parsel	494.750.000	583.805.000	277.015.678

KDV Hariç 494.750.000.000,-TL (DörtYüzDoksanDörtMilyonYediYüzElliBin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(17.12.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,786.-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

