



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
ÜMRANİYE-KÜÇÜKBAKKALKÖY
2014_ HALKGYO_137_REVİZYON**

“FİNANS MERKEZİ ARSA”

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	8
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	14
5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	15
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	15
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	15
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	15
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	16
5.3.2.1. İMAR DURUMU	16
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	20
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	24
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
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 BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	27

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER	
ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT	
UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK	
MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM	
ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	
ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ	:	Arsa . Tapu kaydında “arsa” olarak yer alması uygundur.
DEĞERLENEN	:	
TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy
DEĞERLENEN	:	Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı
TAŞINMAZIN KISA	:	parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² alana sahip
TANIMI	:	arsalardır.
TAŞINMAZIN İMAR	:	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 19.06.2012 tarih ve
DURUMU	:	28/9522 sayılı Bakanlık Olur’u ile onaylanan 1/1000
	:	ölçekli “İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı”
	:	sınırları dâhilinde; “T3” lejantında, E:2,85, Toplam
	:	Emsal İnşaat Alanı Hakkı: 163.765,93 m ² yapılanma
	:	haklarına sahip olup, söz konusu “Toplam Emsal İnşaat
	:	Alanı Hakkı” planda belirtilen “I” (16.256 m ²) ve “F”
	:	(12.396 m ²) bölgelerinde kullanılacaktır. Planda emsal
	:	inşaat hakkının kullanılacağı bölgeler 25.12.2012
	:	tarihinde yeni ada ve parsel numaraları ile tapu siciline
	:	tescil edilmiştir.
KULLANILAN	:	Değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma” ve “Gelir”
DEĞERLEME	:	yöntemleri kullanılmıştır.
YÖNTEMLERİ	:	
DEĞERLEMETARİHİ	:	05.12.2014
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	(KDV hariç) 560.270.000.- TL

2. RAPOR BİLGİLERİ : 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 alana sahip arsaların değer tespiti

RAPORUN TARİHİ : 09.12.2014

1.1.A REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ: 30.12.2015 Sermaye Piyasası Kurulunun 07.12.2015 tarih 12233903-340.99_E.13018 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup,değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır

RAPORUN NUMARASI : 2014_137

DEĞERLEME TARİHİ : 05.12.2014

DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ : 09.12.2014

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ : 03.12.2014

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri:VIII No:35 Tebliğ'inde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI RAPORU HAZIRLAYAN : İş bu değerlendirme raporunun amacı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın değer tespitidir.
: **Ali Rıza TOPSAKAL**
SPK Lisans No: 400920
Değerleme Uzmanı/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Doğan ÖZAYDIN**
SPK Lisans No: 401148
Sorumlu Değerleme Uzmanı/Harita Mühendisi

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmaz için; Şirketimizce daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

**3. ŞİRKETİ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER ŞİRKETİN
UNVANI
ŞİRKETİN ADRESİ**

: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER
MÜŞTERİ ADRESİ**

: Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA
: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**MÜŞTERİ TALEBİNİN
KAPSAMI ve VARSA
GETİRİLEN
SINIRLAMALAR**

: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak, No:1,
Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
: 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 nüfusedir. 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 nüfusedir. 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 Anadol u 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 **645.238 kişi** 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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2014 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, İstanbul ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

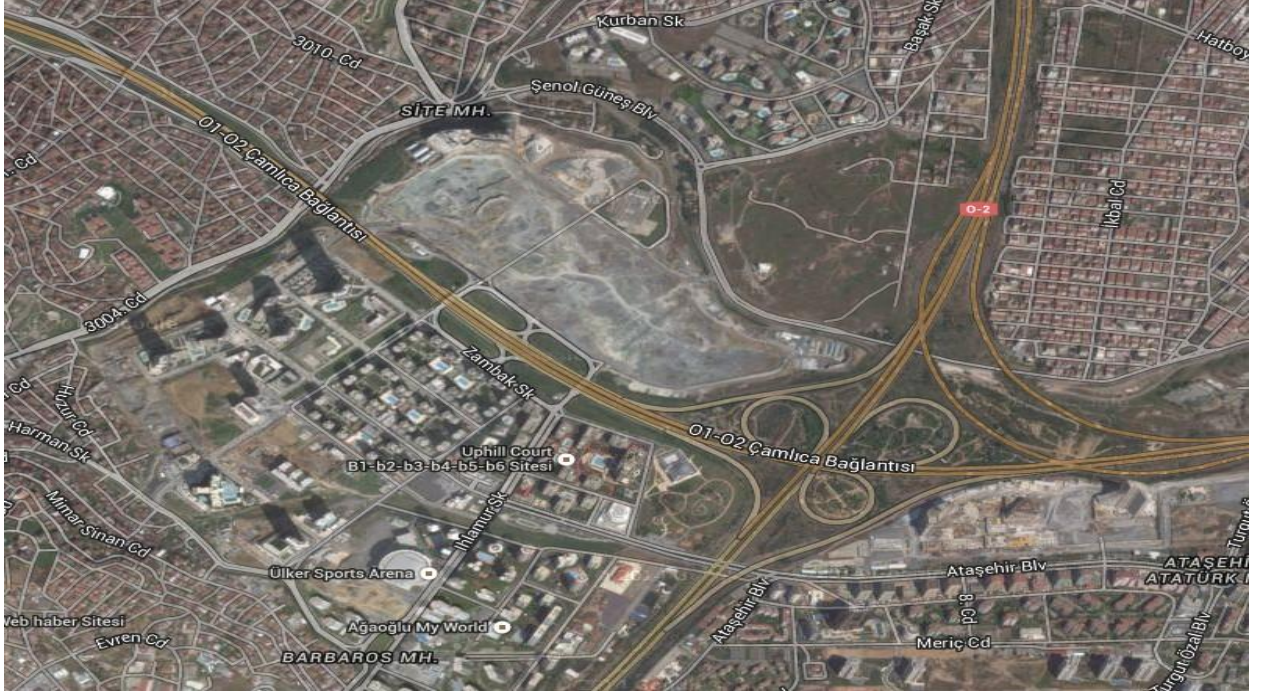
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

Taşınmaz yakın çevresi üzerinde hafriyat çalışmaları ve zemin güçlendirme işlemleri devam eden arsalar ile çevrilidir. Taşınmazın üzerinde bulunduğu ada üstünde hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca 4 ve 11 parsel üzerindeki çalışmaların diğer parsellere göre daha önce biteceği öğrenilmiştir. Ekspertize konu arsa; Çamlıca Çevreyolu kenarında konumlandığından, bölgede henüz konut, ticaret vb. yapılaşmalar başlamamıştır. Bölgenin özellikle mevcut imar koşulları dahilinde ticaret, iş merkezi, konut vb. fonksiyonlu olarak gelişmesi beklenmektedir, bu nedenle de bölgeye yatırımlar yapılmaktadır. Arsanın kuzeyinde bulunan Şenol Güneş Bulvarı sınırı itibarıyla konut fonksiyonu 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 - Uphiil 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 itibarıyla faaliyeti sürdürülen Sarphan Projesi yer almaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir grubunun 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.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, İhlamlıyolu Sokağı, 3328 Ada, 4 ve 11 parsel parsel numaralarında kayıtlı arsalardır.
- İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Taşınmazın üzerinde şantiye kurulmuş olup, zemin güçlendirme ve temel üstü hafriyat işlemlerine devam edilmektedir.
- Değerleme konusu parselin güneyinde, Batı Ataşehir istikametinden gelen asfalt yol mevcuttur.
- Taşınmaz TEM Otoyolu'na cepheli olup, reklam kabiliyeti yüksektir.

EK 1: Taşınmaza Ait Fotoğraflar

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Söz konusu arsa üzerinde henüz yapı bulunmamakla beraber hafriyat işlemleri devam etmektedir.

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

TAPU KAYIT BİLGİLERİ			
İLİ	:		İSTANBUL
İLÇESİ	:		ÜMRANİYE
MAHALLESİ	:		KÜÇÜKBAKKALKÖY
KÖYÜ	:		---
SOKAĞI	:		---
MEVKİİ	:		---
SINIRI	:		PLANINDADIR
PAFTA NO	:		---
ADA NO	:	3328	3328
PARSEL NO	:	4	11
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.337,10	12.394,57
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA
YEVMIYE NO	:	34454	34454
CILT NO	:	1	1
SAHİFE NO	:	48	55
EDİNİM TARİHİ	:	25.12.2012	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 (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR 3328 Ada, 4 ve 11 numaralı parseller 09.12.2014 tarihinde yapılan incelemelere göre

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE;

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.

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

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ : Taşınmaz; 27.10.2010 tarihinde 27061 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticari şirketlere aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.

BİLGİLERİ
(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri) 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.

BELEDİYE BİLGİLERİ : 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” lejantında 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” lejantında kalmakta idi.

İş bu Rapor tarihi itibarı 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” 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 “T” (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 “T” 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.

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.

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 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 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

□ Taşınmazların konumlandığı “Finans Merkezi” bölgesinin sosyal ve kültürel donatılar bakımından henüz gelişmemiş bir bölge olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların; arsa arzının çok kısıtlı olduğu İstanbul Finans Merkezi’nde konumlu olması ve yakın çevresindeki dokunun da gelişmeye devam etmekte olması,
- Bölge içerisindeki avantajlı konumu (TEM cepheli ve reklamasyonunun yüksek 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 olduğu, 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; taşınmazların 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 taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazla benzer niteliklerdeki arsa arzı çok kısıtlıdır. Taşınmazların imar hakları ve fonksiyonu, konumu ve yüzölçümü nitelikleriyle bölgede emsalsizdir. Bu nedenle değer tespitinde “gelir yöntemi” de kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların Mer’i 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, değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede yüksek katlı, site şeklindeki konut ve ticaret alanlarını birlikte barındıran projeler (Varyap Meridian, Sarphan Finans Park, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu Myworld, Soyak, Yenişehir...vb.) geliştirilmiştir. Ayrıca bölgede taşınmazların da içinde bulunduğu kısımda sosyal ve spor tesis alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede 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 6-7 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, 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. 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 göre projenin ofis bloğunda yer alan bağımsız bölümlerden tümü rapor tarihi itibarıyla satılmıştır. Satılan bağımsız bölümlerin ortalama satış fiyatı KDV (%18) Dahil 13.000,-TL/m²'dir. 36-68 m² aralığında değişen ofisler 470.000-1.250.000,- TL (KDV Dahil) aralığında satılmıştır. Rezidans satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SARPAN REZİDANS SATIŞ DEĞERLERİ

ALAN (m ²)	SATIŞ FİYATI, TL	m ² Satış Fiyatı
65	670.000	10.308
134,84	1.030.000	7.639
140,55	1.060.000	7.542
147,78	1.110.000	7.511
149.16	1.120.000	7.509
154,57	1.170.000	7.569
158,41	1.400.000	8.838
159,25	1.300.000	8.163

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.

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 mevcut olup, D Blok'da bağımsız bölümlerin tümü satılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla kalan rezidans fiyatları aşağıdaki tablodaki gibidir;

MERIDIAN GRAND TOWER SATIŞ DEĞERLERİ

ALAN (m ²)	SATIŞ FİYATI, TL	m ² satış değeri
161,45	1.368.000	8.473
192,33	1.476.000	7.674
239,08	1.771.000	7.408
102,01	891.000	8.727
176,71	1.353.000	7.657
198,17	2.118.000	10.688
160,66	1.925.000	11.982

3. METROPOL İSTANBUL

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.

EMSAL : 4

Aynı proje bölgesinde, aynı imar şartlarındaki 15960m² alanlı arsanın yaklaşık 1 yıl kadar önce Emlak Konut tarafından Merkez bankasına KDV dahil 353,126,000TL bedelle satış gördüğü bilgisi İnternette alınmıştır.

(KDV Hariç değer: 299,259,000TL Birim fiyat : 18,750 TL/m²)

EMSAL : 5

Değerleme konusu arsanın bölgesinde, aynı imar şartlarında, 9.590 m² yüzölçümlü olan 3322 ada, 1 no'lu parsel VARYAP Yapı Sanayi A.Ş.'ne ait iken 2012 yılı Temmuz ayında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne KDV hariç olarak 95.000.000 TL bedelle satış görmüş olduğu internet bilgilerinden (2 yıl 4 ay önceki yaklaşık birim fiyat ; 9.905 TL/m²)

EMSAL : 6**T-Max GM. TEL : 0 216 572 90 93, 0 505 556 89 74**

Konu taşınmaza yakın, Ümraniye Şerifali Mevkiinde, konu taşınmaz gibi TEM otoyolundan görülebilen ve yan yol cepheli, 450m2 alanlı, 1.5 Emsalde , "KONUT+ Ticaret" İmarlı arsanın 1,900,000USD (4,275,000TL) değerle satılık ilanında olduğu bilgisi alınmıştır.

(Birim fiyat : **9,500 TL/m2**)

7. 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 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))

8. 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 ödeneceği taahhüt edilmiştir.

9-FAVORI GM. Okan Bey. TEL : 0 216 202 11 12 , 0 532 695 65 98

Konu taşınmaza yakın, Ümraniye Şerifali Mevkiinde, TEM otoyoluna yakın , özel, köşebaşı konumda, 900 m2 alanlı, 1.5 Emsalde , "KONUT+ Ticaret" İmarlı arsanın 3,750,000 USD (8,437,500 TL) değerle satılık ilanında olduğu bilgisi alınmıştır.

(Birim fiyat : **9,375 TL/m2**)

NOT : Konu taşınmazın TEM otoyolunun hemen kenarında, bu otoyola çıkış bağlantısı olduğundan ve inşaat alanı emsali 2.85 olduğundan bu emsale göre daha değerli olduğu kanaatindeyiz.

Değerlendirme:

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

- Konumlandığı finans merkezi olarak adlandırılan bölgedeki avantajlı konumu (TEM cepheli ve reklamasyonunun yüksek 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 başlaması durumunda ofis ve rezidans nitelikli yapı arzının fazla olabileceği,
- gibi faktörler dikkate alınarak, söz konusu taşınmaz için emsal teşkil edebilecek arsanın yalnızca İstanbul Finans Merkezi içerisindeki sınırlı sayıdaki arsaların olacağı, piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda arsanın 20.000 TL/m² bedelinde alım satım işlemine konu olabileceği, parsel üzerinde geliştirilmesi olası projenin satış fiyatının ise 4.100,-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 (163.765,93 m²); eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir.

Bu nedenle yeni tescil edilen parsellerin değeri; parsellerin yüzölçümünden değil, inşaat alanı hakkında hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un .6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parsellerin inşaat alanı hakkı esas alınarak; arsa yüzölçümleri üzerinden **20.000,-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 (m ²)	Arsa Alanı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Arsa Değeri, TL
3328 - 4	16.337,10	20.000	326.742.000
3328 - 11	12.394,57	20.000	247.891.400
Σ Değer, TL			574.633.400

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 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, Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un .6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda , emsal proje ve piyasa araştırmalarına göre 4.100 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

Geliştirilecek Arsa Alanı, m ²	28.731,67
Σ İnşaat Alanı Hakkı, m ²	163.765,93
Bodrum Kat Alanı	98.250,00
Proje Geliştirme Süresi Varsayımları	
İnşaat Süresi, Yıl	3
1. Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	35%
2. Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	40%
3. Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	25%
Proje Satış Hasılatı Varsayımları, \$	
Proje Satılabilir Alan, m ²	163.765,93
Proje Satış Değeri, \$/m ²	4.100,00
Proje Satış Hasılatı \$	671.440.313

Proje Maliyet Varsayımları, \$

Emsale Dahil İnşaat Alanı, m ²	163.765,93
Bodrum Kat İnşaat Alanı, m ²	98.250,00
Σ İnşaat Alanı Birim Maliyeti, \$/m ²	900,00
Σ İnşaat Maliyeti	235.814.337
Diğer Maliyetler (İnşaat Maliyetinin %25'i olarak alınmıştır.)	58.953.584
Σ Yatırım Maliyeti \$	294.767.921

YIL	İSKONTO ORANI	SATIŞ ORANI	SATIŞ GELİRLERİ	GERÇEKÇİ SATIŞ DEĞERLERİ	YATIRIM MALİYETİ	GERÇEKÇİ YATIRIM MALİYETİ
TOPLAM 4 YIL	YIL BAZINDA	%	671.440.313	\$	294.767.921	\$
1. YIL	1,11	25%	\$167.860.078	\$167.860.078	\$73.691.980	\$73.691.980
2. YIL	1,11	30%	\$201.432.094	\$181.470.355	\$88.430.376	\$98.157.718
3. YIL	1,11	25%	\$167.860.078	\$136.239.005	\$73.691.980	\$90.795.889
4. YIL	1,11	20%	\$134.288.063	\$98.190.274	\$58.953.584	\$80.626.749
TOPLAM:			\$671.440.313	\$583.759.712	\$294.767.921	\$343.272.336
				TOPLAM \$		\$240.487.376,13
				TOPLAM TL		545.906.343,82 TL

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 3328 ada 4 ve 11 numaralı parsellerin toplam değeri, **574.633.400 -TL**, gelir yöntemi ile ise **545.906.343,82,-TL** olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların 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 **~560.270.000,-TL** değerini nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

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

28 Mayıs 2013/ 28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin 1 fıkrası “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde taşınmazın satışına ve satış kabiliyetine engel bir durum olmaması nedeniyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır

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, Nazım ve Uygulama İmar Planı hükümleri esas alınarak; değerlendirme konusu taşınmazların toplam satış değeri;

Ada-Parsel No	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (USD)
3328 - 4	318.576.450	375.920.211	165.603.617
3328 - 11	241.694.115	285.199.056	125.638.351
Σ Değer, TL	560.270.000	661.119.267	291.241.968

*09.12.2014 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: .2.24-TL

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ali Rıza TOPSAKAL

SPK Lisans NO:400920

Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Doğan ÖZAYDIN

SPK LİSANS NO:401148

Harita Mühendisi



TAPU KAYDI 3328 ADA 11 PARSEL

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:46:25	2014-80843	20141209-799-F01495	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	79689701	Cilt / Sayfa No	1 / 55	
İl / İlçe	İSTANBUL / UMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 11	
Kurum Adı	Ömraniye	Yüzölçüm	12394,57000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1		İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454	

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2014 / 13:10

1

3328 ADA 4 PARSEL

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:47:37	2014-80845	20141209-799-F01501	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	79689694	Cilt / Sayfa No	1 / 48	
İl / İlçe	İSTANBUL / UMRANIYE	Ada / Parsel	3328 / 4	
Kurum Adı	Ömraniye	Yüzölçüm	16337,10000	
Mahalle / Köy Adı	KOÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1		İfrazen Taksim (TSM) - 25.12.2012 - 34454	

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2014 / 13:11

1

TAPU

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	ÜMRANİYE	 TAPU SENEDİ			
Muhafese	KÜÇÜKBAKKALKÖY				
Köy					
Sokaç					
Mevki					
Satış Bedeli		Pafta No.	Aula No.	Parçel No.	Yatılış
0,00	1202040	3328	11	12.394,57 m2	
Nispet	AKSA	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3517 Ada 19 Parçel İmaratın İmarat Tablosu (TSM) içindedir.			
Plan	Planlı				
İmar	Zemin Sıra No : 7908064				
Edinme					
Satış	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tarih			
Özellik					
Özellik					
Özellik					
Özellik					
Özellik					

Özellik Satışın İçerisinde Bulunmadığı İçin Belirtilmiştir.

Shah No 129

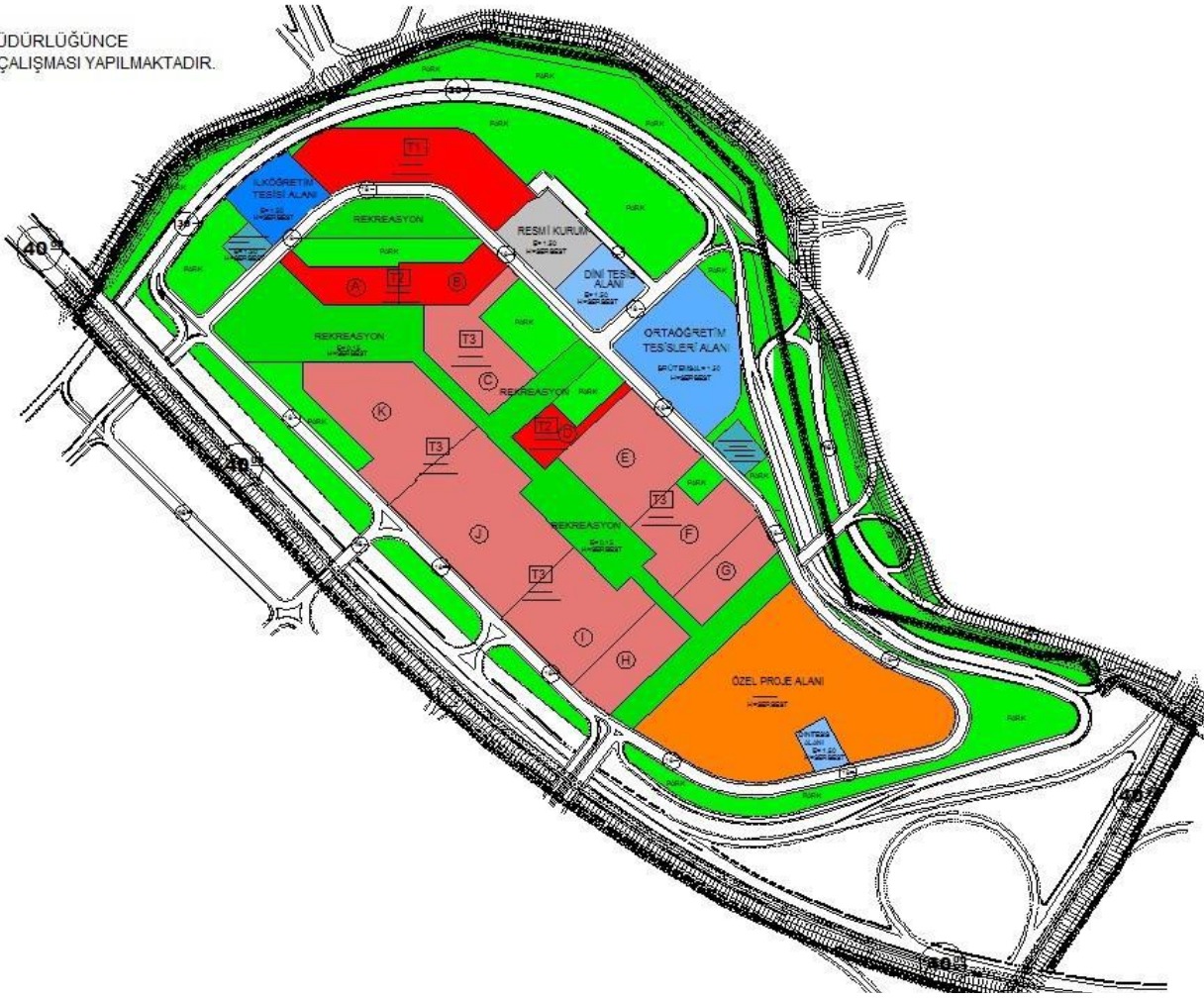
İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	ÜMRANİYE	 TAPU SENEDİ			
Muhafese	KÜÇÜKBAKKALKÖY				
Köy					
Sokaç					
Mevki					
Satış Bedeli		Pafta No.	Aula No.	Parçel No.	Yatılış
0,00	1202040	3328	11	12.394,57 m2	
Nispet	AKSA	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3517 Ada 19 Parçel İmaratın İmarat Tablosu (TSM) içindedir.			
Plan	Planlı				
İmar	Zemin Sıra No : 7908064				
Edinme					
Satış	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tarih			
Özellik					
Özellik					
Özellik					
Özellik					
Özellik					

Özellik Satışın İçerisinde Bulunmadığı İçin Belirtilmiştir.

Shah No 129

İMAR DURUMU

JDÜRLÜĞÜNCE
ÇALIŞMASI YAPILMAKTADIR.



FOTOĞRAFLAR











EK 3 - LİSANSLAR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

