



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL
BAKIRKÖY-REFERANS**

2014_HALKGYO_139_REVİZYON

"DEĞERLEME RAPORU"

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	19
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	19
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	20
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	20
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	20
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	21
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	21
5.3.2.1.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	22
5.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	23
5.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI	23
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	23
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	23
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	24
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	24
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	25
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	25
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	26
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	26
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	29
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	29
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	31
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	31
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	31
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	31
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	31
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	32
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	32
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
8.	SONUÇ.....	34
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	34
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	34

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Proje- Kat irtifaklı
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde konumlu REFERANS BAKIRKÖY OSMANİYE Projesi'dir. Proje kapsamında; 1224 ada 2 parsel üzerinde 3 adet konut bloğu (A, B, C blok)'da, 157 konut, 50 dükkân olmak üzere 207 adet bağımsız bölüm, 1225 ada 1 parsel üzerinde 1 adet konut bloğunda, 97 konut, 23 dükkân olmak üzere 120 adet bağımsız bölüm olmak üzere Proje genelinde; 254 adet konut ve 73 adet dükkân olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ruhsat alınmış olup, kat irtifakı süreci tamamlanmıştır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller; 08.03.2004 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Bakırköy Merkez Uygulama İmar Uygulama Planı" kapsamında T3 (Sanayi Dönüşüm Alanları) alanında kalmaktadırlar. * T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, iş hanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları v.b. yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 Hmax:30,50 m' dir. *Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	05.12.2014
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Değerleme konusu REFERANS BAKIRKÖY PROJESİNDEN kaynaklı, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel toplam proje değeri KDV Hariç, 214.215.357-TL (İkiYüzOnDörtMilyonİkiYüzOnBeşBinÜçYüzElliYedi-Türk Lirası) olabileceği kanaatine varılmıştır. Halk GYO A.Ş. 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel toplam hisse değeri KDV hariç, 108.178.755 (YüzSekizMilyonYüzYetmişSekizBinYediYüzElliBeş-Türk Lirası) olabileceği kanaatine varılmıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 12.12.2014
RAPORUN NUMARASI	: 2014_HALKGYO_139_REVİYON
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
DEĞERLEME TARİHİ	: 05.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 09.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2014_139
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 12.8.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmî gazetede yayımlanan Seri: VIII, No:53 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde ve 20.7.2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu Rapor; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel numaralı parsel üzerinde yer alan "REFERANS BAKIRKÖY" isimli KONUT+TİCARET Projesi'nin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Halk GYO A.Ş. ile yüklenici arasında, rapor içerisinde detayları verilmiş olan "arsa karşılığı gelir paylaşımı işi" sözleşmesinden kaynaklı Halk GYO A.Ş. değeri hesaplanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Ali Rıza TOPSAKAL SPK Lisans NO:400920 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Doğan ÖZAYDIN SPK Lisans No: 401148 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Rapora konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce daha önce herhangi bir raporlama yapılmamıştır.

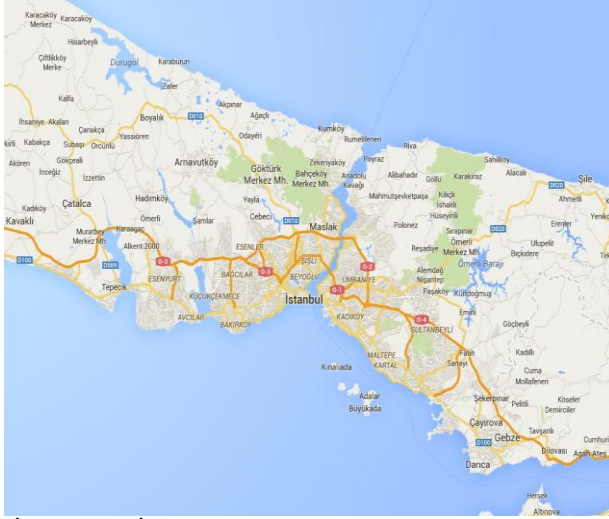
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ADİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1- 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu raporun amacı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsellerin, üzerlerinde geliştirilmekte olan "REFERANS BAKIRKÖY" isimli KONUT+TİCARET projesinden kaynaklı değer tespiti ve Halk GYO A.Ş.'nin bu projeden kaynaklı "gelir paylaşımı sözleşmesinden kaynaklı" değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ



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;

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda

- 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.

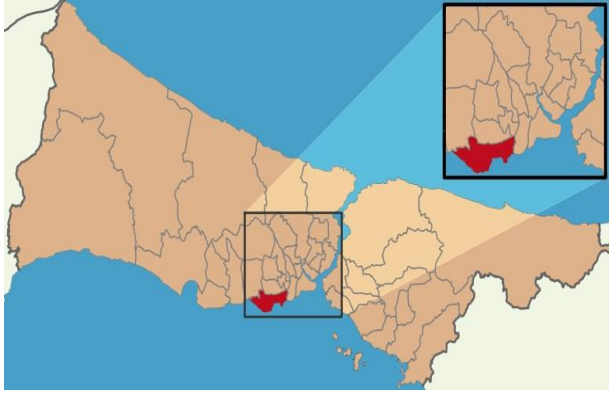
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. 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 Yakasında 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.

BAKIRKÖY İLÇESİ



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

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

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

Nüfus:

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

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul' a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmıştır. Bakırköy İlçesinde toplam 4 adet Anadolu Lisesi, 5 adet meslek lisesi, 26 adet ilköğretim okulu, 2 adet Resmi Özel Eğitim Okulu, bir Halk eğitim merkezi ve bir adet rehberlik araştırma merkezi faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra ilçede, 12 adet Özel İlköğretim okulu, 2 adet Özel Azınlık İlköğretim Okulu, 3 Akşam Lisesi ve 12 adet Özel Lise, 126 banka şubesi, 86 kuyumcu, 12 döviz bürosu, 13 otel ve motel, 7 özel hastane bulunmaktadır.

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

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

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

Ulaşım Projeleri:

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

Ulaşım Bağlantıları:

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

Bakırköy İlçesi' nin Yeşilköy Mahallesi' nde yer alan Atatürk Havalimanı, İstanbul ve çevre illerin yurtiçi ve yurtdışı hava ulaşımı ihtiyacı konusunda bel kemiği niteliğindedir. Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul İlinde cazibe merkezi olma özelliğini hiçbir zaman yitirmeyecek olan bir konuma sahiptir.

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

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülebilmiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak

şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

GÖSTERGELER	(Yüzdesel Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması,

büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşturan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH' ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt içi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt içi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Gerçekleşme Tahmini

(2) Program

(3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.

(4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

Ekonomi İle ilgili Diğer Göstergeler:
Kapasite Kullanım Oranı

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, yakın dönemde Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu BB+'dan "BBB-"ye yükseltti, görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Ülke tavanını ise "BBB-"den "BBB"ye yükseltti. Ekim ayında da notu teyit etti.

Moody's, Türkiye'nin kredi notunu, 16 Mayıs 2013'te yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altı olan "Ba1"den, "yatırım yapılabilir" seviye olan "Baa3"e yükseltti. Kuruluşa göre, Türkiye'nin kredi notunun görünümü "durağan" durumda bulunuyor.

Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's Türkiye'nin kredi notunu 28 Mart 2013'te "BB"den "BB+"ya yükseltti. Görünüm ise durağan.

Japon kredi derecelendirme kuruluşu JCR, 23 Mayıs 2013'te Türkiye'nin kredi notunu iki "BB"den "BBB-"ye iki basamak birden artırarak "yatırım yapılabilir" dereceye yükseltti.

Aynı günün akşam saatlerinde ise Kanadalı Dominion Bond Rating Services, Türkiye'yi ilk kez notlayarak, "yatırım yapılabilir" seviye olan "BBB-" notunu verdi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m2 iken; bunun 45 767 548 m2'si (%58,7) konut, 19 595 468 m2'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m2'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

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.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 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.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

2013 yıl sonu itibariyle gelişmeler:

16 Aralık tarihli kapanıştan bugüne kadar borsa şirketlerinin piyasa değeri 85 milyar TL eridi. Doların yükselişi özel sektörün döviz borcunu TL bazında 38 milyar lira artırdı. 16 Aralık’ta 160 milyar dolarlık özel sektör döviz borcu 2.02 kur üzerinden 324,4 milyar TL’ye denk gelirken, bugün itibarıyla 362,4 milyar TL’ye yükseldi. Merkez Bankası uzun süre direnmesine rağmen faiz oranını artırmak zorunda kaldı.

Ekonomi dünyasında önde gelen ekonomistler bütün bunlara rağmen ekonomide ciddi bir risk unsurunun bulunmadığı ve gerilimin ortadan kalkması Türkiye’nin yeni bir sıçrama yapmasına yol açacağı, Türkiye’nin hâlâ güvenli liman özelliğini koruduğu, yaşananların kalıcı bir etkisinin olmayacağını belirtmektedir.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TUSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, Tez Sokak, 1224 Ada, 2 Parsel no.lu 10.340,71 m² arsa ile 1225 Ada, 1 Parsel no.lu 2.732,26 m² yüzölçümüne sahip arsalar üzerinde konumlu "REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ" dir. Taşınmazlar; batıda açık otopark, doğuda boş fabrika binası, kuzeyde Ümraniye Sokak, güneyde ise Tez Sokak ile çevrelenmiştir.

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

Taşınmazlar Osmaniye Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde güneyde ve batıda Kartaltepe Mahallesi, kuzeyde Bahçelievler Mahallesi ve Abdurrahman Nafiz Gürman Mahallesi, batıda ise Seyitnizam Mahallesi, Çırpıca Mahallesi, Veliefendi Mahallesi ve Sümer Mahallesi bulunmaktadır. Gayrimenkullerin konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta-orta üst gelir gurubunun ikamet ettiği bir yerdir.

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

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

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



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi,
 - 1224 Ada, 2 Parseldeki 10.340,71 m² yüz ölçümüne sahip arsa ile
 - 1225 Ada, 1 Parseldeki 2.732,26 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, toplam iki parsel üzerinde 327 adet bağımsız bölüme sahip, konut + dükkânlardan oluşan projedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu parseller topografik olarak hafif eğimli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar planlarında, parsellerin aralarında 15 m genişliğinde imar yolu geçtiği görülmüş olup, mevcutta bu yolun inşaat çalışmaları devam etmektedir.
- 1224 ada 2 parsel üzerinde A, B ve C olmak üzere 3 adet blok yer almaktadır. A Bloкта sadece konut vasıflı taşınmazlar yer almakta iken; B ve C Bloklarda dükkân ve konut fonksiyonlu birimler de yer almaktadır.
- 1225 ada 1 no.lu parsel üzerinde konut ve dükkân amaçlı 1 adet blok yer almaktadır.
- Projenin tadilat ruhsatı alınmış olup, tapuda 24.02.2014 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.
- 1224 ada 2 parsel üzerinde yer alan A, B ve C blokların teslimi 2014 Mayıs sonu, 1225 ada 1 parsel üzerinde yer alan bloğun ise 2014 Temmuz sonu olarak belirlendiği beyan edilmiştir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI				
Ada Parsel	Toplam İnşaat Alanı			
1224 Ada 2 Parsel	44.699,71			
1225 Ada 1 Parsel	13.370,95			
Toplam	58.070,66			
ADETSEL DAĞILIM				
Ada Parsel	Blok	Konut Adedi	Dükkan Adedi	Toplam
1224 Ada 2 Parsel	A Blok	48	-	48
1224 Ada 2 Parsel	B Blok	43	28	71
1224 Ada 2 Parsel	C Blok	66	22	88
1225 Ada 1 Parsel	-	97	23	120
TOPLAM		254	73	327

1224 ada 2 parsel:

1224 ada 2 parsel, ruhsat ve mimari projesinde, 157 adet konut ve 50 adet dükkân olmak üzere toplam 207 adet bağımsız ünite olarak A, B ve C Bloğu olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır.

Parselde toplam 50 adet dükkân bulunmaktadır. Bunlardan 34 tanesi 1.bodrum katta, 16 tanesi ise zemin katta yer almaktadır. Dükkânlar; Ümraniye Sokak, Tez Sokak ve açılacak olan imar yolu üzerinde konumlanmıştır.

A BLOK (Teras):

1224 ADA 2 PARSEL A BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
2. BOBRUM KAT	
1. BODRUM KAT	
ZEMİN	1.115,56
1. KAT	1.168,32
2. KAT	1.097,53
3. KAT	969,18
4. KAT	914,78
5.KAT	863,63
6.KAT	785,48
7.KAT	717,68
8.KAT	642,93
TERAS KAT	541,95
TOPLAM	8.817,04

- A blok 1224 ada 2 no.lu parsel üzerinde; Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 1. ve 2. bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup, bilgileri ayrıca verilmiştir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 3 adet merdiven ve 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Blok sadece dairelerden oluşmakta olup bünyesinde 48 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Zemin katta 8, 1. Katta 7, 2. ve 3. Katlarda 6'şar adet, 4. ve 5. katta 5, 6. ve 7. Katlarda 4'er adet, 8. katta 3 adet daire bulunmaktadır.
- Bloкта toplam; 18 adet 2+1, 6 adet 3+1, 1 adet 3+1+1, 18 adet 4+1, 5 adet 4+1+1 daire bulunmaktadır.
- Mimari Projesine göre kat bazında alansal dağılımı yandaki gibidir.

B BLOK:

1224 ADA 2 PARSEL B BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
2. BOBRUM KAT	
1. BODRUM KAT	
ZEMİN	1.171,54
1. KAT	784,53
2. KAT	695,43
3. KAT	695,43
4. KAT	695,43
5.KAT	695,43
6.KAT	695,43
7.KAT	695,43
8.KAT	717,73
TERAS KAT	667,53
TOPLAM	7.513,91

- B blok 1224 da 2 no.lu parsel üzerinde konumlu olup; Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 1.ve 2. bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup, bilgileri ayrıca verilmiştir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 2 adet merdiven ve 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Blok daire alanlarından ve bodrum kat ve zemin katlarda yer alan dükkân alanlarından oluşmaktadır. Blok bünyesinde 43 adet daire, 28 adet dükkân olmak üzere 71 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Zemin katta 3, diğer katlarda 5'er adet daire olmak üzere toplam 43 adet daire yer almaktadır.
- Bloкта toplam; 10 adet 2+1 ve 33 adet 3+1 daire bulunmaktadır.
- Mimari Projesine göre Alansal dağılımı yandaki gibidir.

C BLOK (TERAS);

1224 ADA 2 PARSEL C BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
2. BOBRUM KAT	
1. BODRUM KAT	
ZEMİN	1.437,99 m ²
1. KAT	1.603,79 m ²
2. KAT	1.429,52 m ²
3. KAT	1.300,25 m ²
4. KAT	1.247,71 m ²
5.KAT	1.195,63 m ²
6.KAT	1.118,20 m ²
7.KAT	1.050,78 m ²
8.KAT	960,62 m ²
TERAS KAT	862,50 m ²
TOPLAM	12.206,99 m²

- C blok 1224 ada 2 no.lu parsel üzerinde; Zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 1. ve 2. bodrum kat tüm blokların altında yer almakta olup, bilgileri ayrıca verilmiştir. Toplamda 11 katlıdır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 3 adet merdiven ve 1 adet asansör bulunmaktadır.
- Blok daire alanlarından ve zemin katta yer alan dükkân alanlarından oluşmaktadır. Blok bünyesinde 23 adet dükkân ve 66 adet daire olmak üzere toplamda 120 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Zemin katta 10, 1. Katta 9, 2., ve 3. Katlarda 8'er adet, 4. ve 5.katta 7, 6. ve 7. Katlarda 6'er adet, 8.katta 5 adet daire bulunmaktadır.
- Blokta toplam; 18 adet 2+1, 5 adet 3+1,1 adet 3+1+1, 36 adet 4+1, 6 adet 4+1+1 daire bulunmaktadır.
- Mimari Projesine Göre kat bazında alansal dağılımı yandaki gibidir.

ZEMİN (İLAVE);

1224 ADA 2 PARSEL, ZEMİN	
KATLAR	BRÜT ALAN
2. BOBRUM KAT	8.295,15 m ²
1. BODRUM KAT	7.856,62 m ²
TOPLAM	16.151,77 m²

- 2 bodrum kat tüm blokların altında yer almaktadır. Basket sahası, depo, sığınak, teknik alan, su deposu, kapalı otopark hacimlerinden oluşmaktadır.

1225 ada 1 Parsel:

1225 ada 1 parsel, ruhsat ve mimari projesinde, 97 adet konut ve 23 adet dükkân olmak üzere toplam 120 adet bağımsız bölüm olarak tek bloktan oluşmaktadır.

A BLOK

1225 ADA 2 PARSEL A BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
3. BOBRUM KAT	2.229,68 m ²
2. BOBRUM KAT	2.229,68 m ²
1. BODRUM KAT	1.437,10 m ²
ZEMİN	830,90 m ²
1. KAT	899,78 m ²
2. KAT	824,21 m ²
3. KAT	848,95 m ²
4. KAT	824,21 m ²
5.KAT	802,41 m ²
6.KAT	710,97 m ²
7.KAT	659,00 m ²
8.KAT	582,74 m ²
TERAS KAT	491,32 m ²
TOPLAM	13.370,95 m²

- A blok 1225 ada 1 no.lu parsel üzerinde; 3 bodrum Kat, zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. 3. ve 2. bodrum kat otopark ve ortak alanlardan oluşmakta olup 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda 23 dükkân 97 daire olmak üzere toplam 120 adet bağ. Böl. yer almaktadır.
- Binanın girişi zemin kattan olup, binada projesine göre 3 adet merdiven ve 3 adet asansör bulunmaktadır.
- Dükkânlar 1. Bodrum katta 15 ve zemin katta 8 adet olarak projelendirilmiştir.
- Blok bünyesinde ; zemin katta 11, 1.,2.,3. ve 4. Normal katlarda 13 er , 5. Normal katta 11 , 6. Normal katta 9, 7. Normal katta 8 ve 8. Normal katta ise 6 adet daire bulunmaktadır.
- Blokta toplam; 47 adet 1+0, 17 adet 1+1, 32 adet 2+1 ve 1 adet 3+1 daire bulunmaktadır.
- Mimari Projesine Göre Alansal dağılımı yandaki gibidir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4 B
Yapının Yaşı	:	0
Kat Adedi	:	1224 Ada, 2 Parsel A Blok: 2B+Z+8 normal kat B Blok: 2B+Z+8 normal kat C Blok: 2B+Z+8 normal kat 1225 Ada, 1 Parsel A Blok: 3B+Z+8 normal kat
Dış Cephe	:	-
Kapalı Alan (m ²)	:	TOPLAM: 58.070,66 m² (İki parsel toplamı) <i>1224 Ada, 2 Parsel</i> A Blok: 8.817,04 m ² B Blok: 7.523,91 m ² C Blok: 12.206,99 m ² İlave Alanlar: 16.151,77 m ² <i>1225 Ada, 1 Parsel</i> A Blok: 13.370,95 m ²
Otopark imkânları	:	Açık, kapalı
Isıtma amacıyla kullanılan yakıt	:	Doğalgaz,
Isıtma sistemi	:	Bina içi kalorifer
Sıcak su temini	:	Bina içi, müşterek
Elektrik	:	Şehir şebekesi
Su	:	Şehir şebekesi
Kanalizasyon	:	Şehir şebekesi
Güvenlik	:	Projede mevcuttur.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller üzerinde yukarıda tanımı verilen projenin inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. İlk ruhsat ve tadilat ruhsatı alınmış olup bilgileri rapor içerisinde yer almaktadır.

1224 ada 2 parsel üzerinde 3 adet (A,B,C) konut bloğu bulunmaktadır. Bu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan incelemede;

- **A Blok;** blok kat yüksekliğine ulaşmış, kaba inşaat tamamlanmış, iç ve dış duvarlar örülmüş kaba sıva ve ince sıva işleri tamamlanmıştır. Dış cephesi, izolasyonu, kalorifer petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları tamamlanmıştır. Çevre düzeni ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir.
- **B Blok;** blok kat yüksekliğine ulaşmış, kaba inşaat tamamlanmış, iç ve dış duvarlar örülmüş kaba sıva ve ince sıva işleri tamamlanmıştır. Dış cephesi, izolasyonu, kalorifer petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları tamamlanmıştır. Çevre düzeni ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir.
- **C Blok inşaatı;** blok kat yüksekliğine ulaşmış, kaba inşaat tamamlanmış, iç ve dış duvarlar örülmüş kaba sıva ve ince sıva işleri tamamlanmıştır. Dış cephesi, izolasyonu, kalorifer petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc

vitriyeleri, aksesuar montajları tamamlanmıştır. Çevre düzeni ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir.

- **1225 ada 1 parsel** üzerinde bulunan binanın, kaba inşaat tamamlanmış, iç ve dış duvarlar örülmüş kaba sıva ve ince sıva işleri tamamlanmıştır. Dış cephesi, izolasyonu, kalorifer petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitriyeleri, aksesuar montajları tamamlanmıştır. Çevre düzeni ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan projenin bazı teknik özellikleri, ruhsata göre yukarıdaki tabloda özetlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede her türlü altyapı imkânı mevcuttur.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI TAPU KAYIT BİLGİLERİ TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Osmaniye	Osmaniye
KÖYÜ	:	-	-
MEVKİİ	:	-	-
SINIRI	:	Planındadır.	Planındadır.
PAFTA NO	:	-	-
ADA NO	:	1224	1225
PARSEL NO	:	2	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.340,71 m ²	2.732,26 m ²
YEVMIYE NO	:	2386	2387
CİLT NO	:	234, 235, 236	236,237
SAHİFE NO	:	23136...23342 arası	23343...23462 arası
BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	:	Ekte	Ekte
BLOK NO	:	A, B, C	-
KAT NO	:	Ekte	Ekte
BAĞ. BÖL. NO	:	Ekte	Ekte
EDİNİM TARİHİ	:	24.02.2014	24.02.2014
EDİNİM SEBEBİ	:	Kat İrtifaki İşleminde	Kat İrtifaki İşleminde
MALİK	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

1224 Ada, 2 Parsel ve 1225 Ada, 1 Parsel

10.12.2014 tarihli yazılı takyidat belgelerine göre:

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

1224 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde 05.07.2013 tarih ve 8488 yevmiye no ile "1 TL bedel karşılığında 99 yıl müddetle 1019 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi" bulunmaktadır.

1225 ada 1 parsel no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE;

1224 ada 2 parsel üzerinde 24.02.2014 tarih ve 2386 yevmiye numarası ile "yönetim planı: 08.01.2014 beyanı yer almaktadır.

1225 ada 1 parsel üzerinde 24.02.2014 tarih ve 2387 yevmiye numarası ile "yönetim planı: 09.01.2014 beyanı yer almaktadır.

NOT:Değerleme işlemine ait 113 adet tapu senedi için TAKBİS sisteminden tamamı için teknik arıza nedeni ile sorgulama yapılamamış olup Tapu kayıtları kütükten incelenmiştir

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

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

Bu planda ticaret alanları, 1. derece ticaret alanları (T1, T2, T3, T5, T6) ile tali ticaret alanları (KT) şeklinde tanımlanmıştır. Bu planda T1, T2, T3, T5, T6 ve KT lejantıyla tanımlanan alanlarda, parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.

"Sanayi Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanan T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 H max:30,50' dir. Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.



5.3.2.1. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsellere ilişkin aşağıda bilgileri verilen "Diğer (TADİLAT+İLAVE) amaçlı, ruhsat bilgileri aşağıda yer almaktadır.

ADA/PARSEL	1224 ADA 2 PARSEL		1224 ADA 1 PARSEL	
RUHSAT TARİHİ	19.09.2013	4663	19.09.2013	4964
BLOKLAR	A+B+C			
BAĞIMSIZ ÜNİTELER	ADET	ALAN	ADET	ALAN
APARTMAN BİNASI (3 VE DAHA ÇOK DAİRELİ)	157	20.563,86 m ²	97	5.061,48 m ²
DÜKKÂN	50	782,00 m ²	23	799,53 m ²
ORTAK ALAN		23.249,14 m ²		7.508,99 m ²
TOPLAM	207	44.595,00 m²	120	13.370,00 m²
YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	2		3	
YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	9		9	
TOPLAM KAT SAYISI	11		12	
YAPI SINIFI	IV-B		IV-B	

Ruhsatlar ve Projeden fotoğraflar, EK 2 bölümünde yer almaktadır. Yapı müteahhidi olarak Biskon Yapı A.Ş.belirtmiştir. Yapı Projeleri Onay tarihi: 29.05.2012, Tadilat projesi onay tarihi: 17.09.2013. Taşınmazların her ikisine ilişkin, ilk yapı ruhsatları aşağıdaki gibidir:

Parsel	1224 ada 2 parsel	1225 ada 1 parsel
Ruhsat tarih	31.05.2012	31.05.2012
Ruhsat no	2742	2741
Blok adeti	A+B+C	A

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ vb. olumsuzluk yoktur.

5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazlar; 09.09.2011 tarihinde 9929 yevmiye no ve 15.625.000 TL bedelle Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satış işleminden tescil edilmiştir. Her iki parsel için; 07.02.2013 tarihinde Nitelik değişikliği yapılarak "KARGİR FABRİKA"dan ARSA niteliğine dönüştürme işlemi yapılmıştır. Her iki parsel için 24.02.2014 tarihinde Kat irtifakı tesis edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Belediye'den alınan imar durumuna göre söz konusu parseller; 08.03.2004/18.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli "Bakırköy Merkez Uygulama İmar Uygulama Planı" kapsamında T3 –TİCARET (Sanayi Dönüşüm Alanları) alanında kalmaktadırlar. *T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, iş hanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 H _{max} :35,50 m dir. (10 kattır) *Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir. *Taşınmazların: * 1225 ada 1 parsel için hazırlanmış 19.09.2013 tarih, 4964 sayılı ve * 1224 ada 2 parsel için hazırlanmış 19.09.2013 tarih, 4963 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme konusu "REFERANS Bakırköy" Osmaniye projesi bu raporun 5.1 ve 5.2 bölümlerinde anlatılmaktadır.

Söz konusu proje, toplam 4 bloktan oluşmakta olup, 3 blok, 1224 ada 2 parsel ve 1 blok da 1225 ada 1 parsel üzerinde konumlanmıştır. Her iki parselin toplam inşaat alanı mimari projesine göre 58.070,66 m² 'dir.

Projenin kat irtifakı kurulmuş olup; toplamda 254 adet konut ve 73 adet dükkân olmak üzere, 327 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Değerleme çalışması bu projeden kaynaklı, Halk GYO' A.Ş.'nin sözleşme gereğince oluşan "gelir paylaşımından %50,5 hissesi dikkate alınarak değer verilmiştir. Belirtilen proje konsepti ve içeriğinin süreç içerisinde değiştirilmesi durumunda değer değişebilecektir. Değerleme mevcutta mimari projesi onaylı ve ruhsatı alınmış, kat irtifakı kurulmuş proje için hazırlanmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz

oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır. Taşınmazı arsa ve yapı gelirleri olarak ayrılmasında zorluk olması durumunda piyasadan elde edilmiş bütünsel kapitalizasyon oranı kullanılabilir.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Halk GYO A.Ş.'nin yüklenici ile yapmış olduğu ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ dikkate alınmış ve bu sözleşmeden kaynaklı, satış gelirlerinin %50,5 oranındaki payı dikkate alınmıştır.

Değerlemesi yapılan projede, tapuda, kat irtifaki kurulmuş olup; bağımsız bölüm listeleri üzerinden hareket edilerek değer tespit yapılmıştır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

1. Taşınmazların yan parselinde atıl durumda bulunan fabrikanın olması ve bu fabrikanın dönüşüm sürecinin zamanının ve yapılacak fonksiyonun tahmin edilememesi,
2. Yan parseldeki arsa üzerinde yüksek katlı yapılaşmalar yapıldığı takdirde, kuzeydoğu yönünde deniz ve hipodrom manzarasının kısmen kapanacak olması.
1. Derece deprem bölgesinde yer alması
3. Ana arter üzerinde değil, ara yolda konumlanmış olması
4. Bölgede çok sayıda dönüşüme uğrayacak atıl sanayi tesisinin yeni projelere imkân tanıyacak olması nedeniyle ileriye yönelik, yüksek rekabet ortamının oluşma olasılığı,
5. Bölgede yaya olarak ulaşılabilen birçok alışveriş merkezinin olmasının, projedeki dükkanların piyasada tutunmalarında yaratabileceği risk.
6. İstanbul genelinde, gayrimenkul yatırımcısının ilgisini çekebilecek çok sayıda projenin mevcut olması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

1. Hipodroma yakın konumlu olması nedeniyle, yoğun olarak yapılaşmayacak ferah bir bölgede olması,
2. Osmaniye Mahallesi'nde, mevcut konutların orta gelir grubuna hitap ediyor olmalarına rağmen, hızlı bir şekilde daha modern konutlara dönüşüyor olması,
3. Bölgede yaya olarak ulaşılabilen birçok alışveriş merkezinin, projedeki konutlara olan olumlu etkisi. Bunlardan Marmara Forum Alışveriş Merkezi'nin Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olması,
4. Adalet Sarayı'nın Osmaniye Mahallesi'nde E5 Karayolu'na ve değerlemesi yapılan araziye yakın konumlu olması. Bölgede Adliye Sarayı'nın çekeceği kitlenin (avukat, hâkim vs.) ihtiyacını karşılayacak miktarda homeofis ve nitelikli konutların olmayışı,
5. Bölgede değişim sürecinin devam etmesi, çevresindeki konut alanlarının dönüşüm içinde olması,
6. Bölgede 1999 depreminden önce yapılmış olup, deprem yönetmeliğine uygun olmayan yapıların çoğunlukta olması nedeniyle yeni nitelikli konutlara talebin olması,

7. Bölgedeki konut stoğunun bölge halkı için temel ihtiyaçlar haline gelen güvenlik ve otopark hizmetlerini karşılayamaz nitelikte olması nedeniyle, bölge halkının konut talebinde nitelikli konut yapılmasına yönelim göstermesi.

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

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

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

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

Satış gelirleri: Bağımsız ünitelerin her birinin değer tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmış, olup, proje hali hazırda satışta olduğundan gerçekleşen satış değerleri birebir emsal oluşturması nedeniyle dikkate alınmıştır.

Maliyetler ise 2013 yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri 2014 yılına uyarlanarak kullanılmış ve benzer projelerdeki gerçekleşen rakamlar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu projenin güncel satış rakamlarının bölge piyasası ile uygunluğunun anlaşılması ve boş arsa değerinin tespitine yönelik gerçekleştirilen piyasa araştırmaları aşağıda yer almaktadır. İncelenen emsal projeler aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, araştırma raporun ekler bölümünde verilmiştir.



KONUT PROJESİ EMSALLERİ:

Eklerde verilen proje bilgileri yansıra yakın bölgeye ilişkin konut değerleri aşağıdaki gibi incelenmiştir.

EMSAL K1) Maxera Gayrimenkul – 0530 265 55 08

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Petrol Sitesinde bulunan daire fiyatları aşağıdaki gibidir:

- 1. katta konumlu 3+1 tipinde inşa edilmiş brüt 125 m² daire 600.000 TL (4.800 TL/m²)
- Giriş katında konumlu 3+1 tipinde brüt 100 m² daire 480.000 TL (4.800 TL/m²)
- 5. katta konumlu dubleks 5+2 tipinde brüt 220 m² daire 900.000 TL ile pazarlanmaktadır. (4.090 TL/m²)

Yapılan incelemede Petrol Sitesinde yer alan dairelerin birim satış fiyatlarının 4.000- 4.800 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

EMSAL K2) Bölgede yapılan piyasa araştırmasında değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye benzer niteliklere sahip, yakın çevrede konumlanmış projeler incelenmiştir. Bu doğrultuda; *The Istanbul Veliefendi Projesi'nde* yer alan 1+1:74-77 m², 2+1:132-136 m², 3+1:187 m², 4+1:212 m² alanlara sahip dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

- 1+1: 600.000 - 700.000 TL
- 2+1: 800.000 - 1.100.000 TL
- 3+1: 1.100.000 - 1.500.000 TL
- 4+1: 1.500.000 - 2.200.000 TL

Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **6.000-7.700 TL/m²** arasındadır. Geçen yıla oranla daire fiyatlarında yaklaşık %9'luk bir artış gözlemlenmiştir.

Sahilpark Veliefendi Projesinde yer alan 1+1, 2+1, 3+1 tipinde inşa edilmiş; 1+1: 60-72 m², 2+1: 85-118 m², 3+1: 137-140 m² aralığında alanlara sahip dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

- 1+1: 250.000-300.000 TL
- 2+1: 350.000-470.000 TL
- 3+1: 600.000-680.000 TL

Projede yer alan dairelerin birim satış değeri **3.900 - 4.500 TL/m²** aralığındadır. Geçen yıla oranla daire fiyatlarında yaklaşık %8'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Platform Merter projesinde 1+1,2+1,3+1,4+1,5+1,Penthouse tiplerinde daireler yer almaktadır. Dairelerin alanları 1+1: 42-87 m², 2+1:110-128 m², 3+1:142-166 m², 4+1:344-402 m² aralığında değişmektedir. Projede yer alan dairelerin satış fiyatları tip bazında aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- 1+1:330.000-600.000 TL
- 2+1: 800.000-1.000.000 TL
- 3+1:1.200.000-1.700.000 TL

Birim satış değerleri **7.200 - 9.500 TL/m²** aralığında değişmektedir.

Ağaoğlu My City Bahçelievler projesinde yer alan dairelerin alanları 1+1:65-74 m², 2+1:96-107m², 3+1:107-140 m² aralığında değişmektedir. Güncel satış fiyatları aşağıda ise;

- 1+1:400.000-450.000 TL
- 2+1:420.000-560.000 TL
- 3+1:560.000-650.000 TL şeklindedir. Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **4.400 – 5.600 TL/m²** aralığındadır. Projenin 2012 yılına göre güncel satış değerlerinde yaklaşık %14'lük bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

Ataköy Konakları projesinde yer alan dairelerin birim satış değerleri araştırılmış olup; dairelerin brüt alanları 3+1:170-180m², 4+1:260-276 m² aralığında değişmektedir. Tip bazında satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

- 3+1:2.700.000-3.200.000 TL
- 4+1:4.500.000-6.000.000 TL

Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **15.000-23.000TL/m²** aralığında değişmektedir. Novus Residence projesinde 1+1,2+1,3+1,4+1,5+1 tiplerinde daireler yer almakta olup; brüt alanları 1+1: 65-94 m², 2+1: 138-139 m², 3+1: 124-150m², 4+1: 157m² aralığındadır. Satış fiyatları ise tip bazında;

- 1+1:630.000-680.000 TL
- 2+1:840.000-900.000 TL
- 3+1:1.150.000-1.200.000TL
- 4+1:1.500.000 TL şeklindedir. Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **7.500-8.500 TL/m²** aralığında olmakla birlikte geçen yıla oranla daire fiyatlarında yaklaşık %5'lik bir artış olduğu tespit edilmiştir.

Emsal K3) Giray Emlak - 0536 350 97 56

- Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın bulunduğu site içerisinde 2+1 tipinde 95 m2 alana sahip mesken 650.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bağlı bulunduğu site içerisinde 1+0 tipinde 40 m2 alana sahip mesken 260.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal K4) Titizler Emlak - 0533 374 31 83

- Taşınmaza yakın konumda 2+1 tipinde yeni bina dahilindeki 85 m2 alana sahip olduğu beyan edilen meskenin 585.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
- Gayrimenkullere yakın konumda yeni bina dahilinde 2+1 tipinde 80 m² alana sahip 1. Kat daire 535.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlendirme, konut:

Bu projeler ile ilgili yapılan güncel araştırmada, yakın çevrede yer alan konut projeleri incelenmiş olup; birim satış fiyatlarının 4.400-9.500TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Konut satış değerlerine geçen yıla oranla %5-10 arasında bir artış görülmüştür.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

İmar planında, bölgede büyük parsellerin bulunduğu Zeytinburnu Çırpıcı ve Bakırköy Osmaniye bölgelerinde hâkim imar durumu; **"Sanayi Dönüşüm Alanları"** olarak tanımlanmış alanlar olup, bu imar koşulu altında; konut, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. **Bu alanlarda KAKS: 2,00 Hmax:30,50'dir.**

EMSAL A1) Bodurlar İnşaat Emlak – 0212 510 25 63

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda işlek bir sokak üzerinde yer alan ticaret ve konut imarlı 3.600 m² arsanın yakın zamanda 15.000.000\$ (33.000.000TL) bedelle satıldığı bilgisini vermiştir. Yapılaşma koşulları hakkında bilgi alınamamıştır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla Bakırköy merkezine daha yakın olduğu beyan edilmiştir. **(9.166 TL/m²)**

EMSAL A2) Century 21 SNG Gayrimenkul – 0507 531 17

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede TAKS:0,25 h:7,50 yapılaşma koşulları ile villa fonksiyonuna sahip 413 m² alanı bulunan, üzerinde eski 100 m² kapalı kullanım alanı bulunan bina yer alan, anaokulu, ofis ya da konut olarak kullanıma uygun arsanın 1.900.000 TL ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **(4.600 TL/m²)**

EMSAL A3) Aktif Emlak - 0532 385 98 19

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede İsmail Erez Bulvarında, Bakırköy Adliyesinin karşısında cadde üzerinde yer alan ticaret+hizmet+konut imarlı, TAKS:0,25 h:12,50 yapılaşma koşullarına sahip 600 m² arsanın 6.000.000 TL ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **(10.000 TL/m²)** Emlak yetkilisi arsa üzerinde 3.000 m² inşaat alanı hakkı olduğunu beyan etmiştir. Taşınmaz, konumu ve ticari yoğunluğu açısından değerlendirme konusu taşınmazlara oranla daha yüksek şerefîyeliidir.

Emsal A4) Tetikler Emlak - 0212 5833555

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın bitişiğinde yer alan yaklaşık 862 m², Emsal =2 yapılaşma koşulları ile ticaret + konut imarlı arsanın yaklaşık 1,5 yıl önce 2.700.000 USD ye satıldığı bilgisi alınmıştır. Arsanın çevrede başlayan yeni projelerden etkilendiği ve iyi bir fiyata satıldığı beyan edilmiştir **(3.132 USD/m² - 6.201 TL/m²)**. Emlak yetkilisi arsanın tekrardan satışa çıkartıldığını ve 3.000.000 \$ ile pazarlandığını, bu fiyat üzerinden yaklaşık %10'luk bir pazarlık payı olabileceğini beyan etmiştir.(Pazarlık payı ile satış fiyatı:2.700.000 \$, 5.940.000 TL, Birim fiyat:**6.890 TL/m²**)

Emsal A5) Tetikler Emlak - Serkan Bey – 0212 5833555

Bölgede, bu yukarıda sayılanlar dışında, 2 tane daha büyük arazinin söz konusu olduğu belirtilmiştir. Bunlardan birisi değerlemesi yapılan projenin bitişiğinde bulunan AKSU fabrikası arazidir. Bu arazi üzerinde "Avrupa Konutları " projesinin bir başkasının yapılacağı ve Referans BAKIRKÖY projesinin 2014 yılında tamamlanmasıyla onların inşaatına başlanacağı söylenmektedir. Yakın bölgedeki diğer bir büyük arazinin ise, 8 bloklu ve 286 konuttan oluşan Oğuz han Sitesi olduğudur. Birkaç büyük girişimcinin siteyle ilgilendiği bilgisi söylenmektedir.

Emsal A6) Turyap Gayrimenkul – 0532 773 02 60

Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kat karşılığı oranının %50-55 arasında olduğu ve değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu arsaların birim satış değerinin **4.000-5.000 TL/m²** aralığında olabileceğini beyan etmiştir.

Değerlendirme

Bölgede satılık arsa bulmakta yaşanan bir zorluk vardır. Bu nedenle, yakın çevre içerisinde gerçekleşmiş olan proje yapmaya uygun belli başlı arazilerin geçmişte gerçekleşmiş satış değerleri araştırılmıştır.

Bölgede çok sayıda atıl fabrika arazisi olmakla birlikte çoğunlukla bunların arazileri satılık değil, kat karşılığı veya kendileri geliştirmek amacıyla elde tutulan arazilerdir.

Bölgede kentsel dönüşüm kapsamında, büyük özel firmaların girdiği emlak yetkilileri tarafından beyan edilmiştir. Zeytinburnu bölgesinde kentsel dönüşüm başlamıştır.

Referans BAKIRKÖY Projesinin de bölge içerisinde arsa değerlerini artıracak şekilde yer aldığı öğrenilmiştir. Emsal A4 bunlardan birisidir. Emsal A4'ün arsa alanı değerlemesi yapılan taşınmaza göre daha küçüktür.

Bölgede, kentsel dönüşüm, atıl fabrika arazilerinin projelendirme potansiyelleri gibi etkenler de dikkate alınarak arsa bedellerinin yukarı yönde olduğunu söylemek mümkündür.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Boş arsa değeri tespiti:

Bölgede, kentsel dönüşüm, atıl fabrika arazilerinin projelendirme potansiyelleri gibi etkenler de dikkate alınarak arsa bedellerinin yukarı yönde olduğunu söylemek mümkündür

Satılık emsal arazi bulmakta yaşanan zorluk nedeniyle, bu rapor içerisinde boş arsa değeri geçen yıl verilen arsa değeri piyasa koşulları da dikkate alınarak bir miktar arttırılarak oluşturulmuştur.

Arsa birim değerinin 5.000 TL/m² olabileceğine kanaat edilmiştir. Bu durumda boş arsa değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

ARSA DEĞERİ			
ADA / PARSEL	ARSA ALANI	TL/m ²	ARSA DEĞERİ (TL)
1224 ada 2 parsel	10.340,71 m ²	5.000,00 TL.m ²	51.703.550,00 TL
1225 ada 1 parsel	2.737,26 m ²	5.000,00 TL.m ²	13.686.300,00 TL
TOPLAM	13.077,97 m²		65.389.850,00 TL

Konut, dükkân değerleri

Değerlemesi yapılan projede kat irtifakı kurulmuş olup, bağımsız bölüm listeleri üzerinden hareket edilerek değer tespit yapılmıştır.

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

Değerlemesi yapılan projede ise, inşaatın ilerlemiş olması ve teslimi yaklaşmış olması, mevcut kredi faizlerindeki seviyeler, rekabet ortamı ve gerçekleşen satışlardaki fiyatlar v.b. gibi hususlar dikkate alınarak, yeni konut satış değerleri, tespiti yapılmıştır. Değer tespiti, projenin hedef kitlesi dikkate alınarak yapılmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yönteminde, "arsa + yapı inşaat ve geliştirme bedelleri = değer" formülü ile hareket edilmektedir.

Projedeki yapılandırmaların yapı inşaat bedeli hesaplarında, 2014 yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri verilerinden hareket edilmiştir, 800 TL/m².

Değerleme konusu taşınmazlar henüz natamam haldedir ve bu nedenle tamamlanması için bağımsız bölüm bazında gereken maliyeti tespit etmek amacıyla birim yapı maliyeti hesaplanmıştır. Birim yapı maliyeti toplam yapı maliyeti ve geliştirici karının bağımsız satılabilir alana oranı ile tespit edilmiştir.

Projede gerçekleşecek diğer maliyetler inşaat maliyetinin %25 oranında artırılarak (Çevre düzenlenmesi, peyzaj, altyapı ve diğer sosyal donatılar ile çeşitli danışmanlık ve mühendislik hizmet

bedelleri gibi ek maliyetleri içerdği varsayılmaktadır) hesaplanmıştır. İnşaat ve geliştirme maliyetleri aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ				
	1224 / 2 parsel	1225 / 1 parsel	TOPLAM	BİRİM
YAPI MALİYETİ				
Toplam inşaat alanı	44.700 m ²	13.341,00 m ²	58.041,00	m ²
Birim inşaat maliyeti	800 TL/m ²	800 TL/m ²		TL/m ²
İnşaat maliyeti	35.760.000 TL	10.672.800 TL	46.432.800	TL/m ²
GELİŞTİRME VE DİĞER MALİYETLER				
Geliştirme Mal. Artış Oranı	25%	25%		
Geliştirme Maliyet Miktarı	8.940.000	2.668.200	11.608.200	TL
Toplam Maliyet	44.700.000	13.341.000	58.041.000	TL
Geliştirme ve İnş Maliyet Top. Birim Değ.	1000	1000	1000	TL/m ²
Geliştirici karı oranı	40%	40%		
Geliştirici karı	17.880.000 TL	5.336.400	23.216.400	TL
Geliştirici karı + İnşaat Maliyeti	62.580.000 TL	18.677.400	81.257.400	TL
Satılabilir Alan (Raporda konu bahis hali)	23.659 m ²	6.301 m ²		m ²
Geliştirici Karı ve Toplam İnşaat Maliyet Birim Değeri	1400	1400		TL/m ²

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda yer alan dükkân niteliğindeki ticari ünitelerin satılması planlandığından, kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

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

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Projenin müşterek kısımlarının değeri, bağımsız bölümlerin değerine yansıtılmış olup, projenin değeri içerisinde yer almaktadır. Bağımsız bölüm yapısı kat irtifakı kurularak tapuda oluşturulmuştur. Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Nihai değer, projenin, satışların büyük kısmının tamamlanmış olması, kat irtifakının kurulmuş olması nedenleriyle, konut ve dükkan değerlemelerinde, alıcıların lokasyon, proje, prestij/imaaj, sosyal imkanlar v.b. gibi beğenilerini de daha doğru yansıtan bir yöntem olması nedeniyle, EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ile verilmiştir.

Geleceğe yönelik gelirlerin gerçekleşen gelirlerden daha azalmış olması, geleceğe dönük faydadan ziyade mevcut faydalar dikkate alındığından ve her biri artık birer bağımsız satılabilir üniteye dönüştüğünden, gelir yöntemi bulgularının nihai değerde kullanılmayarak, emsal karşılaştırma yönteminin tercih edilmesi uygun görülmüştür.

Maliyet yöntemi, üretim maliyetlerini dikkate almakla birlikte, konutların tercih edilirliliğini etkileyen, beğeni, prestij/imaaj, v.b. şerefiye diye tanımlayabileceğimiz, projenin mevcudiyetinin kattığı katkıları, dikkate almayan bir yöntem olması sebebi ile nihai değerde etkili olmamıştır.

Halk GYO A.Ş.'nin bu projeden kaynaklı değeri sözleşme ile tanımlanmıştır. Bu sözleşmeye göre, minimum "179.207.921 TL değer" üzerinden %50,5 pay olarak belirlenmiştir. Projenin "piyasa değerinin" sözleşmede belirtilen değerden daha yüksek olması durumunda, hasılatın %50,5 oranında paylaşılması söz konusudur. Değerlemesi yapılan taşınmazın bugünkü güncel koşullardaki "adil piyasa değeri", "sözleşme değerinin" üzerindedir (Emsal ve Gelir Yöntem ile elde edilen bulgular).

ADA/PARSEL	1224 ADA 2 PARSEL				1225 ADA 1 PARSEL			
	KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL
TOPLAM DEĞER	149.905.642,00 TL	151.404.699,00 TL	16.717.060,00 TL	19.726.130,80 TL	41.394.680,00 TL	41.808.626,00 TL	6.197.975,00 TL	7.313.610,50 TL
HGYO HİSSE DEĞERİ	75.702.349,21 TL	76.459.372,99 TL	8.442.115,30 TL	9.961.695,65 TL	20.904.313,40 TL	21.113.356,13 TL	3.129.977,37 TL	3.693.373,30 TL
KDV HARİÇ 327 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TOPLAM DEĞER				214.215.357,00 TL	KDV DAHİL		220.253.066,30 TL	
KDV HARİÇ HGYO HİSSESİ TOPLAM DEĞER				108.178.755,28 TL	KDV DAHİL		111.227.798,07 TL	

Tablo – a

ADA/PARSEL	1224 ADA 2 PARSEL				1225 ADA 1 PARSEL			
	KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL
TOPLAM SATILMIŞ	65.440.082,00 TL	66.095.088,00 TL	10.404.360,00 TL	12.277.144,80 TL	19.022.221,00 TL	19.212.443,00 TL	5.543.975,00 TL	6.541.890,50 TL
TOPLAM SATILMAMIŞ	84.464.961,00 TL	85.309.610,00 TL	6.312.700,00 TL	7.448.986,00 TL	22.372.459,00 TL	22.596.184,00 TL	654.000,00 TL	771.720,00 TL
TOPLAM SATILMIŞ DEĞER				100.410.638,00 TL				104.126.566,30 TL
TOPLAM SATILMAMIŞ DEĞER				113.804.120,00 TL				116.126.500,00 TL
HGYO HİSSE SATILMIŞ DEĞER				50.707.372,19 TL				52.583.915,98 TL
HGYO HİSSE SATILMAMIŞ DEĞER				57.471.080,60 TL				58.643.882,50 TL

*Tablo – a; Şirket verileri dâhilinde 03.12.2014 günü itibari, ada/parsel üzerinde bulunulan taşınmazların nihai durumlarını temsil etmektedir. Tablodaki değerler günümüz itibari ile farklılık gösterebilir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değer tespiti projeye istinaden yapılmıştır. Projenin, 1225 ada 1 parsel için 31.05.2012 tarihli - 2741 numaralı ve 1224 ada 2 parsel için 31.05.2012 tarih, 2742 numaralı ilk yapı ruhsatları, yenilenmiştir. 1225 ada 1 parsel için hazırlanmış 19.09.2013 tarih, 4964 sayılı ve 1224 ada 2 parsel için hazırlanmış 19.09.2013 tarih, 4963 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan projenin ana taşınmazları Şubat 2013 itibariyle, tapu kayıtlarında cins tashihi yapılarak arsaya dönüştürülmüştür. Tapuda 24.02.2014 tarihinde kat irtifakının kurularak bağımsız bölüm yapısının oluşturulmuş olup; yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir. Proje süreci devam etmekte olup tapu ile ilgili yapılması gereken işlemlerin süreç ilerlerken oluşturulmaya devam edilmektedir.

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır.

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

Değerlemesi yapılan 2 ayrı parsel üzerinde, tek bir proje olarak REFERANS BAKIRKÖY projesi geliştirilmektedir. Projenin her türlü yasal belge ve izinleri tamdır. Kat irtifakı kurulmuş olup, halen inşaat süreci devam ettiğinden, mevcut hali ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföyde proje olarak devam etmesi uygun görülmüştür.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

ADA/PARSEL	1224 ADA 2 PARSEL				1225 ADA 1 PARSEL			
	KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL	KONUT DEĞERİ KDV HARİÇ	KONUT DEĞERİ KDV DAHİL	DÜKKAN DEĞERİ KDV HARİÇ	DÜKKAN DEĞERİ KDV DAHİL
TOPLAM DEĞER	149.905.642,00 TL	151.404.699,00 TL	16.717.060,00 TL	19.726.130,80 TL	41.394.680,00 TL	41.808.626,00 TL	6.197.975,00 TL	7.313.610,50 TL
HGYO HİSSE DEĞERİ	75.702.349,21 TL	76.459.372,99 TL	8.442.115,30 TL	9.961.695,65 TL	20.904.313,40 TL	21.113.356,13 TL	3.129.977,37 TL	3.693.373,30 TL
KDV HARİÇ 327 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TOPLAM DEĞER	214.215.357,00 TL				KDV DAHİL	220.253.066,30 TL		
KDV HARİÇ HGYO HİSSESİ TOPLAM DEĞER	108.178.755,28 TL				KDV DAHİL	111.227.798,07 TL		

Değerlemesi konusu 1224 ada 1 parsel ve 1225 ada 2 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemede, emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm yapısı kurulmuş olduğundan değer bağımsız bölüm bazında tespit edilmiş olup, Ekler bölümünde verilmiştir. KDV oranı bağımsız bölüm yapısı oluşturulduğundan ve proje ve ruhsatlar 31.05.2012 tarihi öncesinde onaylanmış olduğundan konutlarda 150 m² net alan altında %1, ticari üniteler olan dükkânlarda ise %18 olarak kullanılmıştır. Değerleme konusu REFERANS BAKIRKÖY PROJESİNDEN kaynaklı, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel toplam proje değeri KDV Hariç, **214.215.357-TL (İkiYüzOnDörtMilyonİkiYüzOnBeşBinÜçYüzElliYedi-Türk Lirası)** KDV dahil, **220.253.066-TL (İkiYüzYirmiMilyonİkiYüzElliÜçBinAltmışAltı- Türk Lirası)** olabileceği kanaatine varılmıştır. Halk GYO A.Ş. 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel toplam hisse değeri KDV hariç, **108.178.755 (YüzSekizMilyonYüzYetmişSekizBinYediYüzElliBeş-Türk Lirası, KDV dahil, 111.227.798-TL (YüzOnBİR MilyonİkiYüzYirmiYediBinYediYüzDoksanSekiz-Türk Lirası)** olabileceği kanaatine varılmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ali Rıza TOPSAKAL
SPK Lisans NO:400920
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Doğan ÖZAYDIN
SPK LİSANS NO:401148
Harita Mühendisi

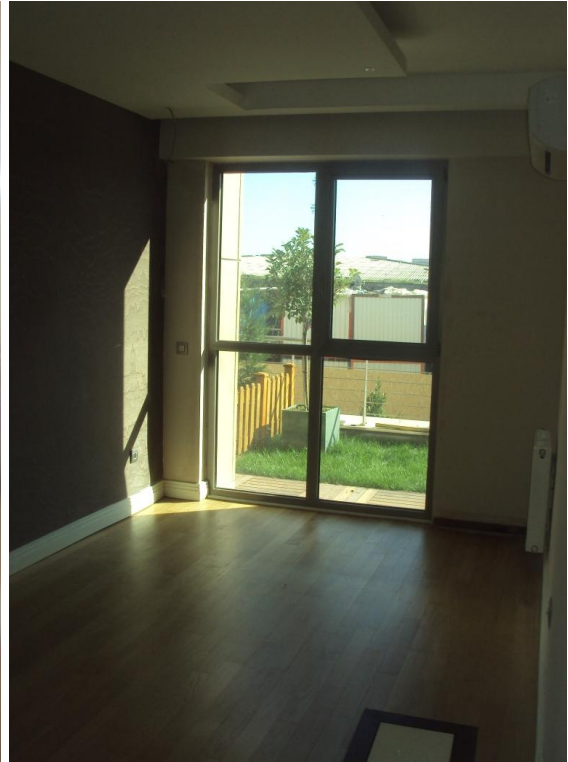


EK 1 – FOTOĞRAFLAR-1224 ada 2 parsel









1225 ada 1 parsel











EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

MİMARİ PROJE VE KAT PLANLARI

1224 ADA 2 PARSEL*

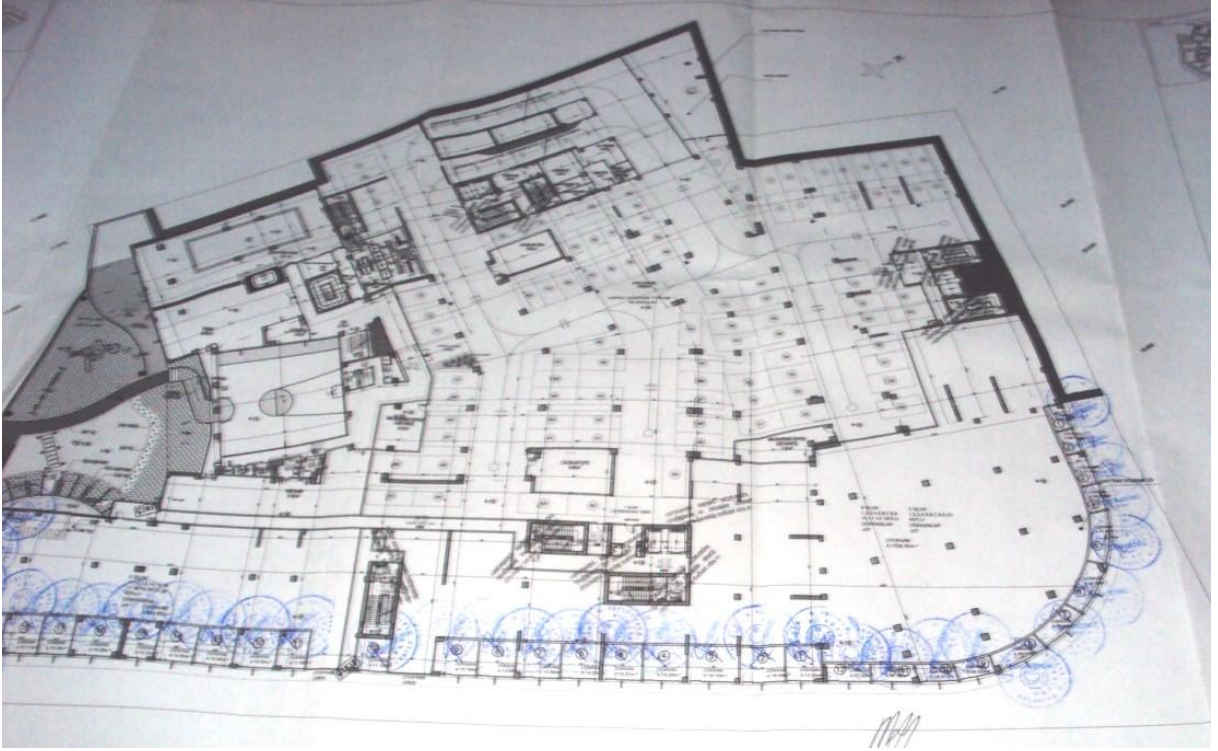
Yapının		Binanın Yüksekliği		İncelemenin Durumu	
Kat Adedi		Tarih ve No.			
İlçe	BAKIRKÖY	Yük.	T 1	İmar Durumu	
Mah.	OSMANİYE	Bodrum kat	2 (İkİ)	Tasdikli Proje	
Sokak	OSMANİYE	Zemin kat	1(BİR)	İst. Yal.	
Pafta	45	Azma kat		Trafo B.	
Ada	1224	Normal kat	8 (SEKİZ)	İst. Rölövesi	
Parsel	2	Taşıyıcı Sistem	B.A.K.	Kot-Kes.	
Mal Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Kul. Amacı	Konut	Fen İşleri Mtd.	
Proje No.		Tarih	/...../.....	PROJE NO	
Yukarıda adresi yazılı yerde yapmak istenen inşaatla ait projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.					
Mimari (Rt.)		Mimari (Şef)		Müdür Yrd.	Müdür
Tabiiyet ve mülkiyet dikkate alınarak hissedar muvafakatlarının alınması, Tabii zeminin projeye uygunluğu ve yıkılması gerekli mevcut bina varsa yıkılması, Mevcudun tadilat veya tevsiatı hallerinde kaçak muamelesinin bulunmaması için ve rölövesinin yerine uygunluğu, Yukarıdaki hükümler uygulanmak üzere tasdik edilmiştir.			BAKANLAR KURULUNUN 12.02.1988 GÜN 88/12616 SAYILI KARARINA GÖRE YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE ELEMANLARININ TÜRK STANDARTLARINA UYGUNLUĞUNUN SAĞLANMASI GEREKLİDİR. GEÇİCİ KABUL VE İSKAN İZNİNDE BU ESAS, ŞART OLARAK ARANACAKTIR.		
İmar yönetmeliğinin 9.03 Maddesine göre		İmar yönetmeliğinin 8.16 Maddesine göre.....Adet		YAPI İÇİN GEREKLİ OTOPARK BEDELİ	
Saca yapılmadan yapı kullanma izni verilmez.		Ağaç dikilmeden ve Bahçe Düzeni Yapılmadan Yapı kullanma izni verilmez.		X.....YTL:.....YTL	
				PEŞİN ÖDENECEKTİR.	
M zenmimarlık		Ümit AKYOL Mimar Oda sicil: 33692		Eskenet Mah. Hacımık-Bahçeşehir Yolu No : 5 Nispetiye Kat : 5/23 Etiler / Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 688 1191-688 0886 Fax: 0212 688 1192 info@zenmimarlik.net www.zenmimarlik.net	
- REFERANS BAKIRKÖY -					
HALK GYO A.Ş. ve BİSKON YAPI'ya AİT BAKIRKÖY - OSMANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ					
HALK GYO A.Ş.					
BİSKON YAPI A.Ş.					
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA
İSTANBUL	BAKIRKÖY	OSMANİYE	OSMANİYE	45	1224
Ölçek: 1/100				Tarih:	
				Kontrol:	
Tarih:				Reviz:	

BAKIRKÖY İLÇESİ OSMANİYE MAHALLESİ 45 PAFTA, 1224 ADA, 2 PARSEL TAPU KAYDINA AİT BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ							
Blok	Bağ. Bl.	Kat	Niteliliği	Arsa Payı		Maliki	Hissesi
A Blok	1	Zemin Kat	DAİRE	179	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	2	Zemin Kat	DAİRE	180	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	3	Zemin Kat	DAİRE	185	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	4	Zemin Kat	DAİRE	185	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	5	Zemin Kat	DAİRE	199	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	6	Zemin Kat	DAİRE	203	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	7	Zemin Kat	DAİRE	230	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	8	Zemin Kat	DAİRE	230	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	9	1. KAT	DAİRE	186	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	10	1. KAT	DAİRE	186	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	11	1. KAT	DAİRE	320	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	12	1. KAT	DAİRE	186	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	13	1. KAT	DAİRE	186	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	14	1. KAT	DAİRE	231	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	15	1. KAT	DAİRE	231	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	16	2. KAT	DAİRE	190	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	17	2. KAT	DAİRE	323	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	18	2. KAT	DAİRE	290	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	19	2. KAT	DAİRE	190	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	20	2. KAT	DAİRE	236	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	21	2. KAT	DAİRE	236	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	22	3. KAT	DAİRE	193	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	23	3. KAT	DAİRE	255	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	24	3. KAT	DAİRE	212	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	25	3. KAT	DAİRE	193	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	26	3. KAT	DAİRE	242	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	27	3. KAT	DAİRE	242	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	28	4. KAT	DAİRE	247	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	29	4. KAT	DAİRE	350	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	30	4. KAT	DAİRE	198	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	31	4. KAT	DAİRE	247	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	32	4. KAT	DAİRE	247	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	33	5. KAT	DAİRE	212	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	34	5. KAT	DAİRE	370	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	35	5. KAT	DAİRE	203	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	36	5. KAT	DAİRE	256	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	37	5. KAT	DAİRE	256	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	38	6. KAT	DAİRE	343	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	39	6. KAT	DAİRE	343	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	40	6. KAT	DAİRE	262	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	41	6. KAT	DAİRE	262	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	42	7. KAT	DAİRE	295	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	43	7. KAT	DAİRE	295	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	44	7. KAT	DAİRE	270	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	45	7. KAT	DAİRE	270	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	46	8. KAT	DAİRE	400	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	47	8. KAT	DAİRE	275	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A Blok	48	8. KAT	DAİRE	275	/	45.867	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
				11.795	/	45.867	

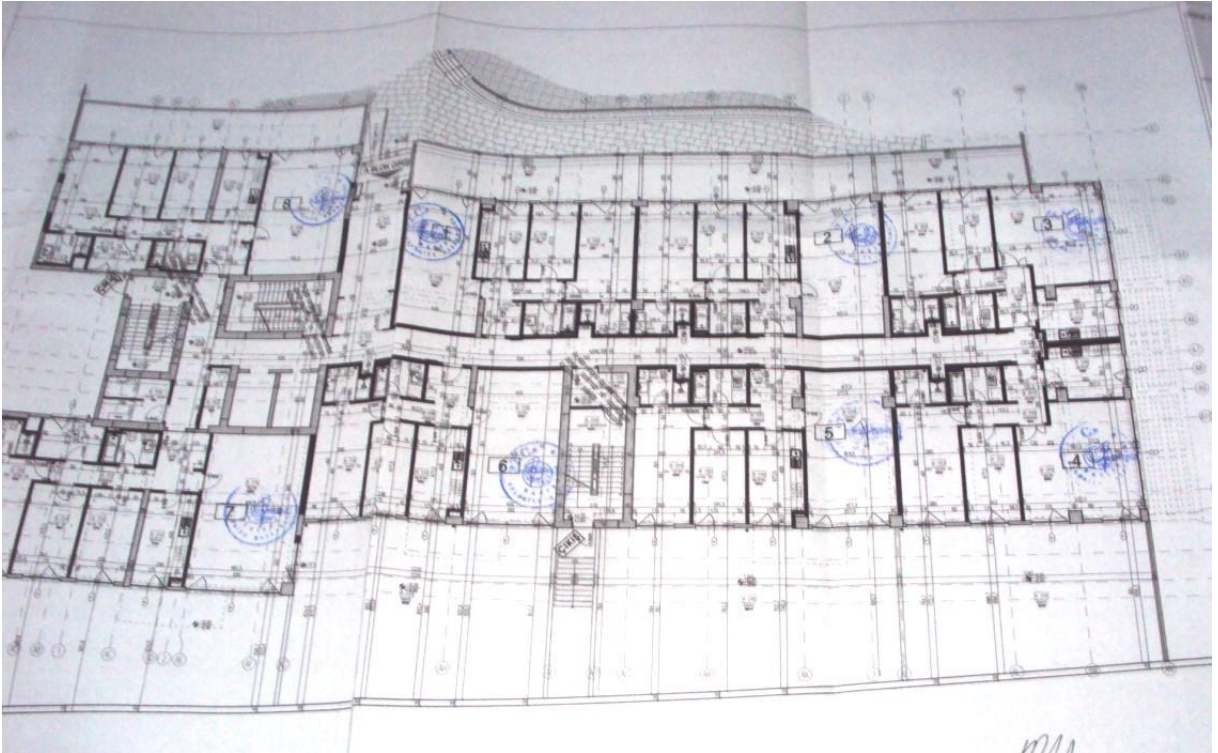
TARU KAYDINA AIT İRGİNSİZ BÖLÜM LİSTESİ

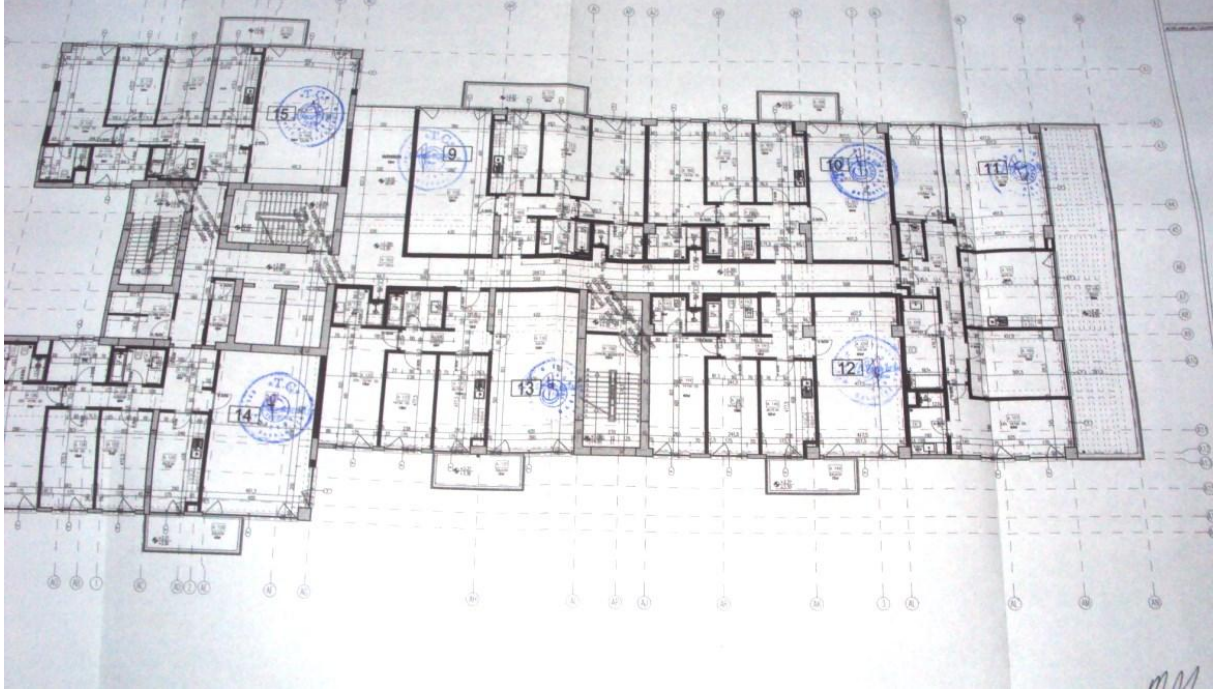
13.460	45.867
--------	--------

1. BODRUM KAT PLANI

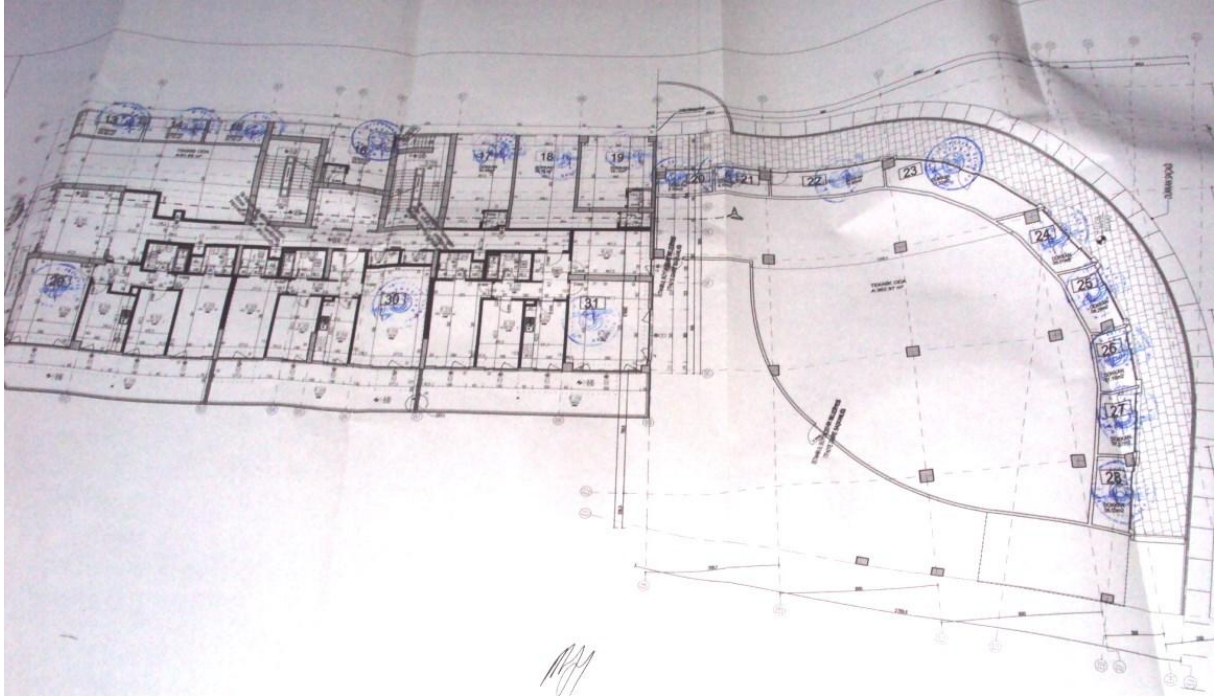


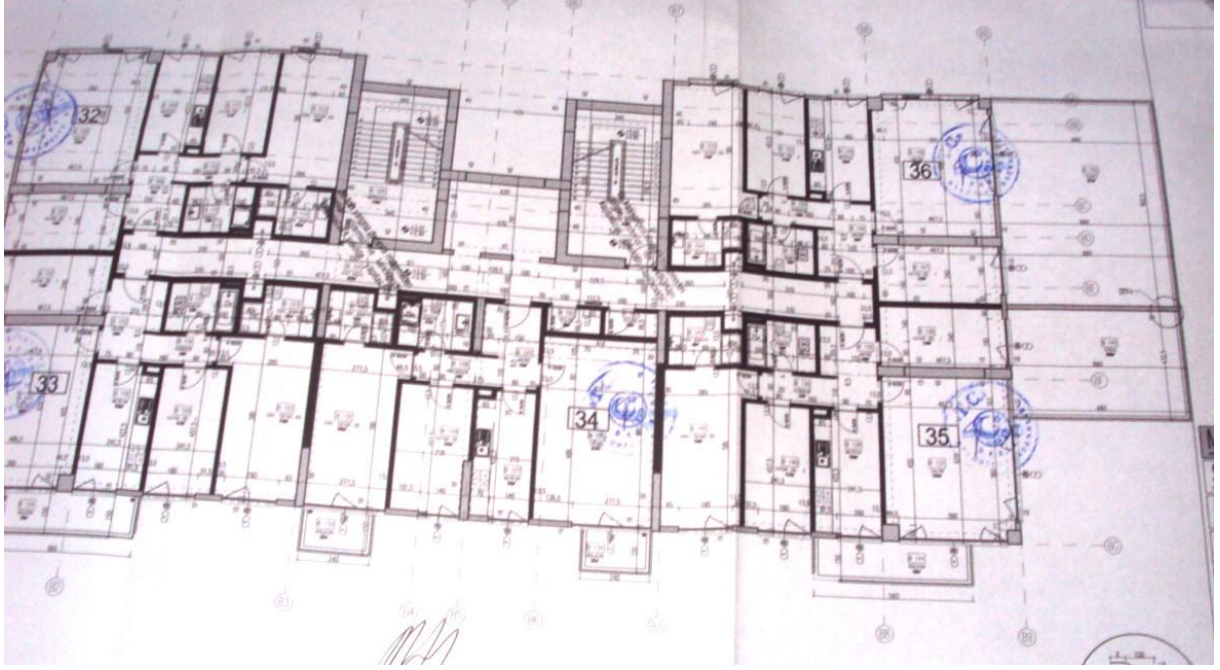
A BLOK ZEMİN VE 1. KAT PLANLARI



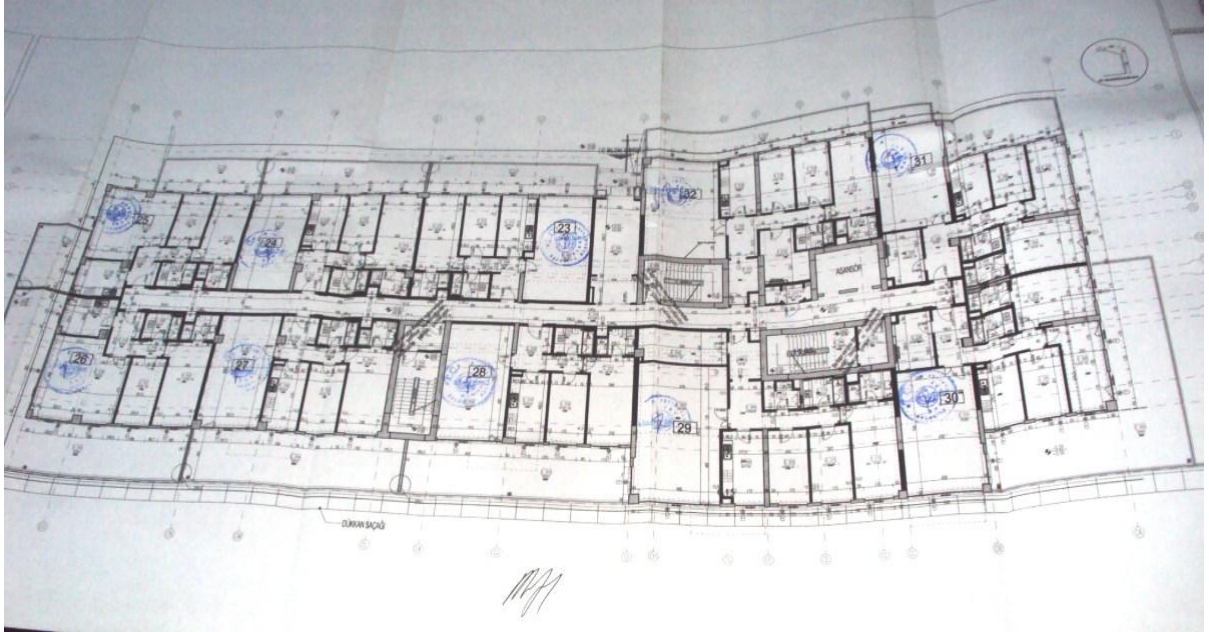


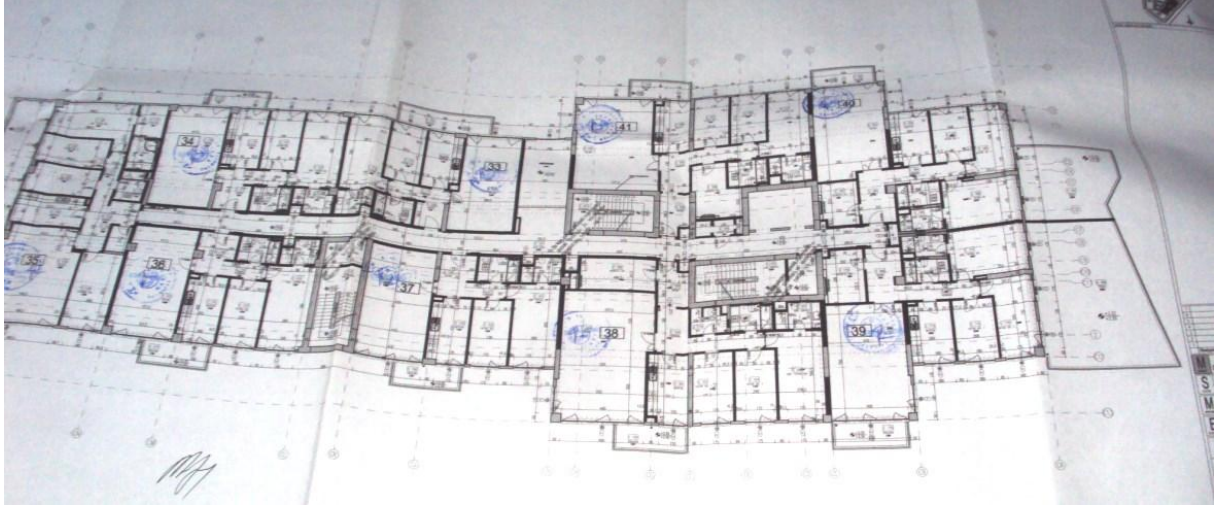
B BLOK ZEMİN VE 1. KAT PLANI





C BLOK ZEMİN VE 1. KAT PLANI





Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.12.2014 13:16:18	2014-21936	20141210-799-F01508	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtifaki	Yüzölçüm	2732,26000 m²	
Zemin No	84087319	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 6)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Arsa Pay / Payda	70/12952	
Kurum Adı	Bakırköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan	
Mahalle / Köy Adı	OSMANIYE Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	236 / 23348	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ada / Parsel	1225 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	72 / 23348	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 03.09.2014		12.09.2014 - 10238	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 24.2.2014 - 2387

Rapor Tarihi / Saati : 10.12.2014 / 13:17

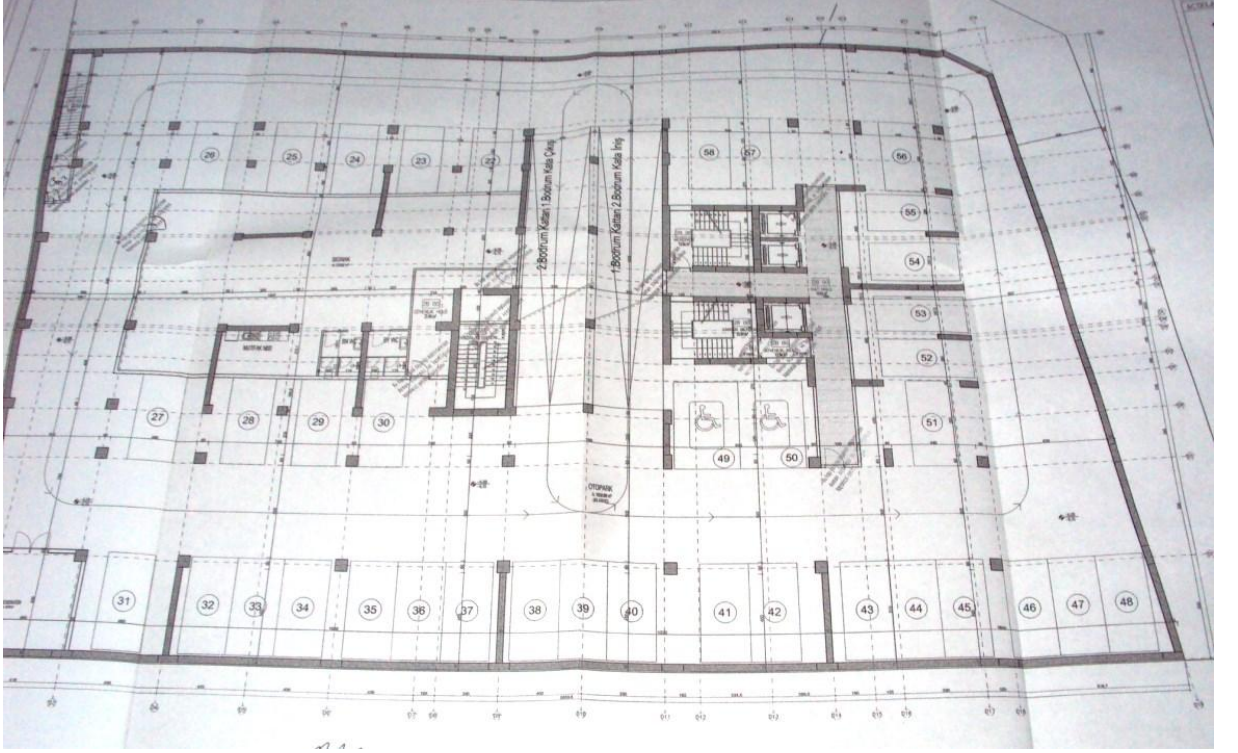
1

1225 ada 1 parsel

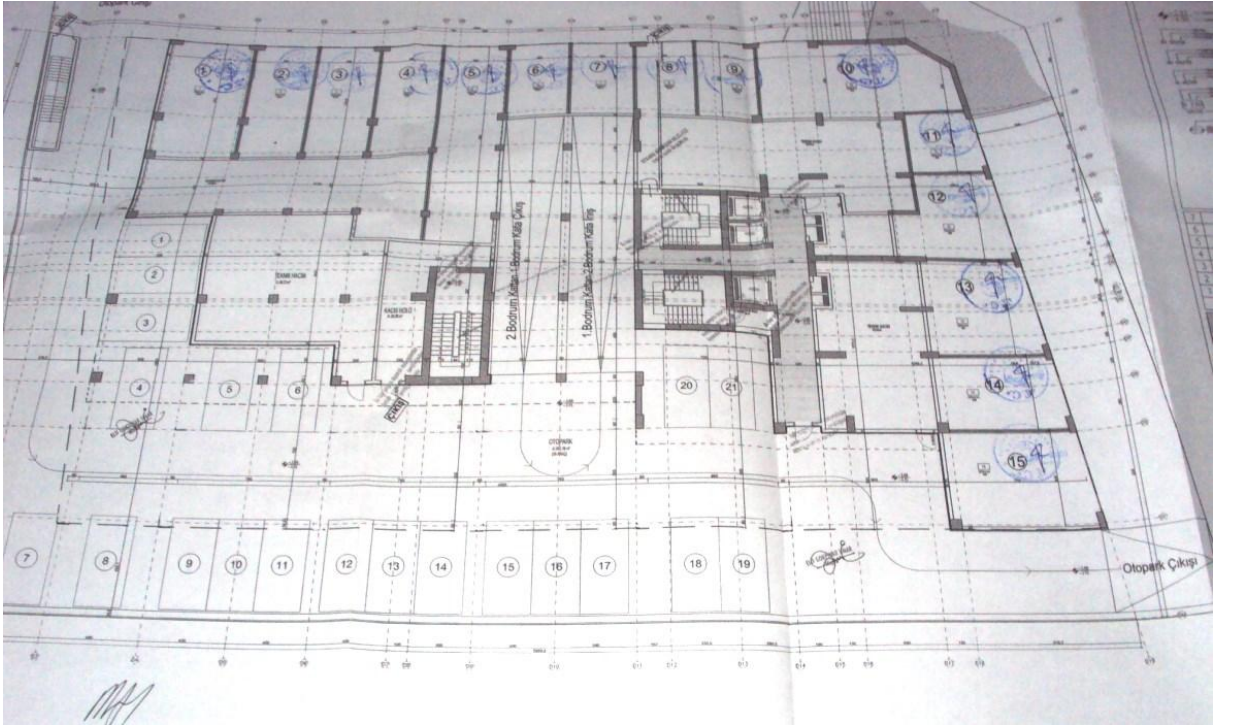
MİMARİ PROJE

Kat Adedi				Tarih ve No.	
İlçe	BAKIRKÖY	T 1	İmar Durumu		
Mah.	OSMANIYE	Bodrum kat	3 (ÜÇ)	Tasdikli Proje	
Sokak	ÜMRANIYE	Zemin kat	1 (BİR)	İst. Yal.	
Pafta	45	Asma kat		Trafik B.	
Ada	1225	Normal kat	8 (SEKİZ)	İst. Rölövesi	
Parsel	1	Taşıyıcı Sistem	B.A.K.	Kot-Kes.	
Mali Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Kul. Amacı	Konut	Fen İşleri MÜD.	
Proje No.		Tarih	/...../.....		
Yukarıda adresli yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.				PROJE NO	
Mimari (Rt.)		Mimari (Şef)		Müdür Yrd.	Müdür
Tabiiyet ve mülkiyet dikkate alınarak hissedar muvafakatlarının alınması, Tabii zeminin projeye uygunluğu ve yıklınması gerekli mevcut bina varsa yıkılması, Mevcudun tadilat veya tevsiat hallerinde kaçak muamelesinin bulunmaması için ve rölövesinin yerine uygunluğu, Yukarıdaki hükümler uygulanmak üzere tasdik edilmiştir.			BAKANLAR KURULUNUN 12.02.1988 GÜN 88/12616 SAYILI KARARINA GÖRE YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE ELEMANLARININ TÜRK STANDARTLARINA UYGUNLUĞUNUN SAĞLANMASI GEREKLİDİR. GEÇİCİ KABUL VE İSKAN İZNİNDE BU ESAS, ŞART OLARAK ARANACAKTIR.		
İmar yönetmeliğinin 9.03 Maddesine göreAdet ca yapılmadan yapı kullanma izni verilmemesi.		İmar yönetmeliğinin 8.16 Maddesine göreAdet Ağaç dikilmeden ve Bahçe Düzeni Yapılmadan Yapı kullanma izni verilmemesi.		YAPI İÇİN GEREKLİ OTOPARK BEDELİYTL.....YTL PEŞİN ÖCENECEKTİR.	
 zenmimarlık Bakırköy-Beşiktaş-Üsküdar / İstanbul / Türkiye / 0212 631 11 12 - 0212 631 11 13 - 0212 631 11 14		Ümit AKYOL Mimar Oda sicil: 33692		Harikent Mül. Kat. Kur. B.Ş.Ş. No: 5 / Şişli / İstanbul / 0212 631 11 12 Harikent / İstanbul Tel: 0212 631 11 12 - 0212 631 11 13 - 0212 631 11 14 info@zenmimarlik.net www.zenmimarlik.net	
İŞİN ADI	- REFERANS BAKIRKÖY -				
	HALK GYO A.Ş. ve BİSKON YAPI'ya AİT BAKIRKÖY - OSMANIYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ				
YÜKLENCİ MAL SAHİBİ	HALK GYO A.Ş.				
	BİSKON YAPI A.Ş.				
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA
İSTANBUL	BAKIRKÖY	OSMANIYE	ÜMRANIYE	45	1225
Ölçek:	1/100				Tarih:
Çizen:					Kontrol:
Pafta No:					Revizyon No:

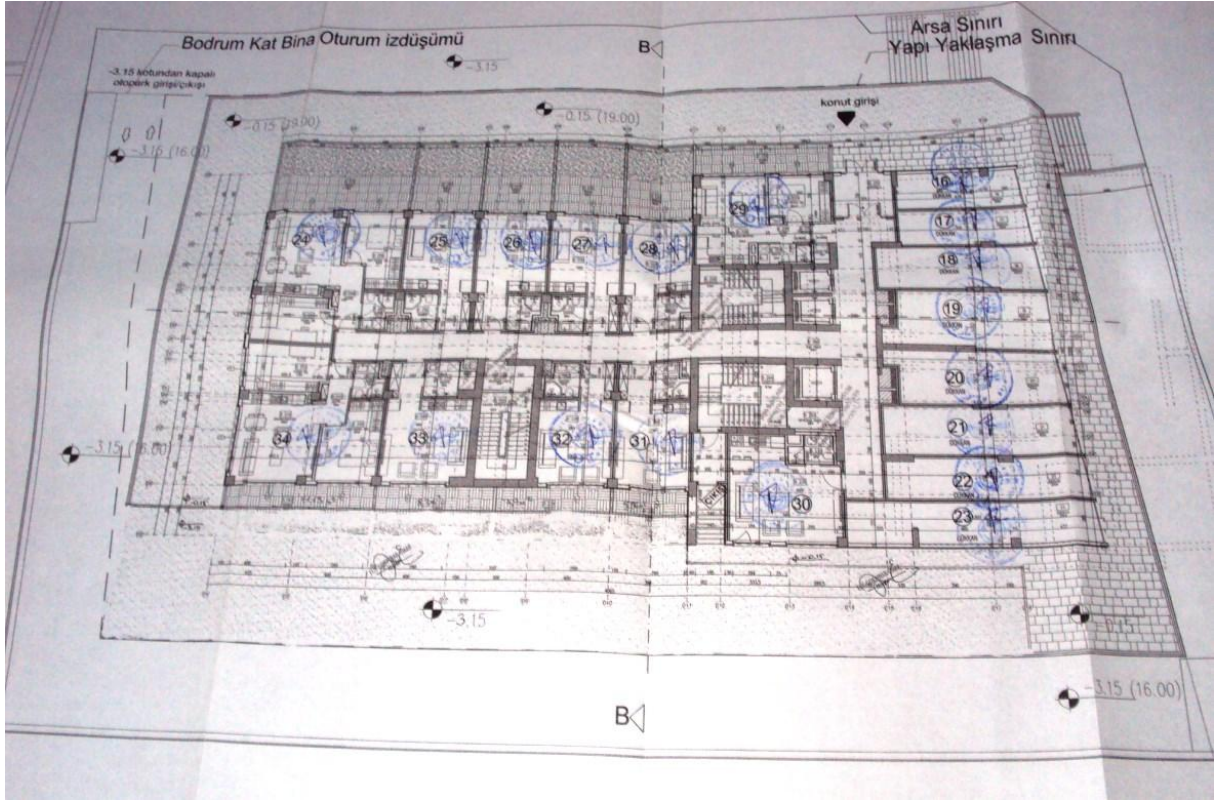
2. BODRUM KAT



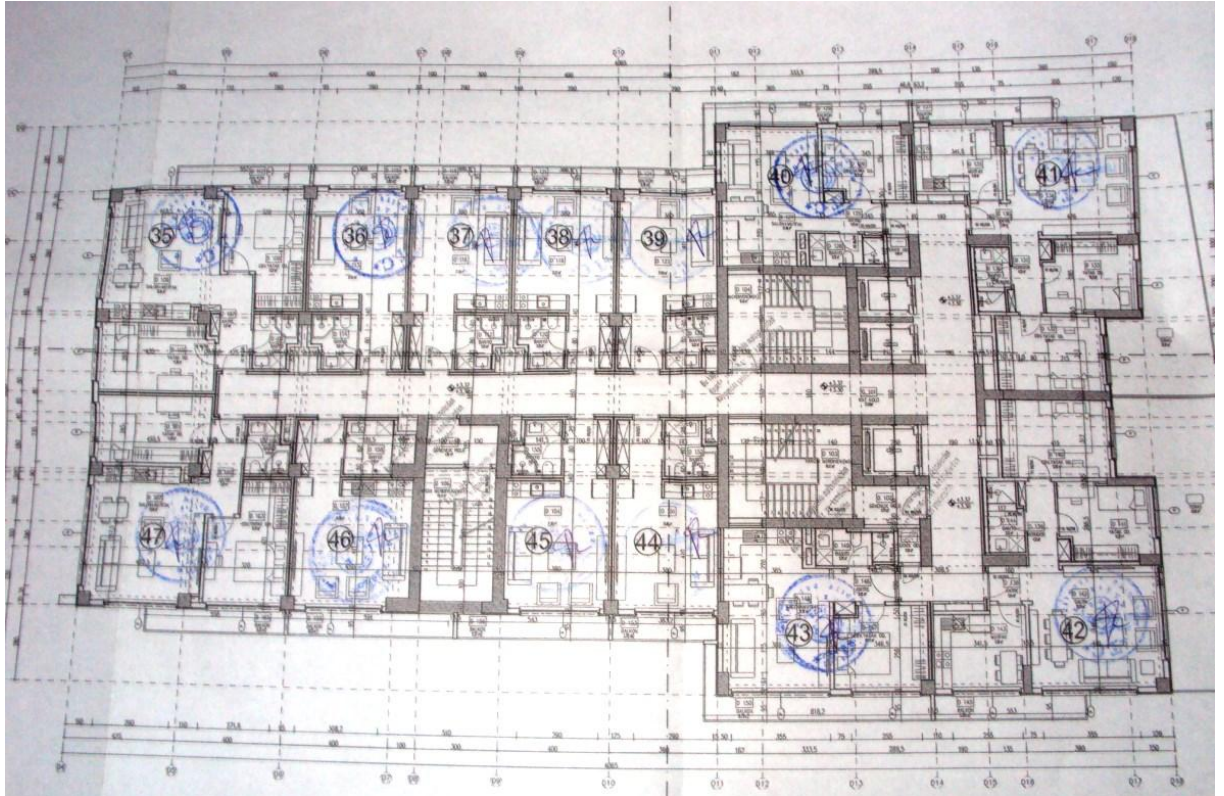
1. BODRUM KAT



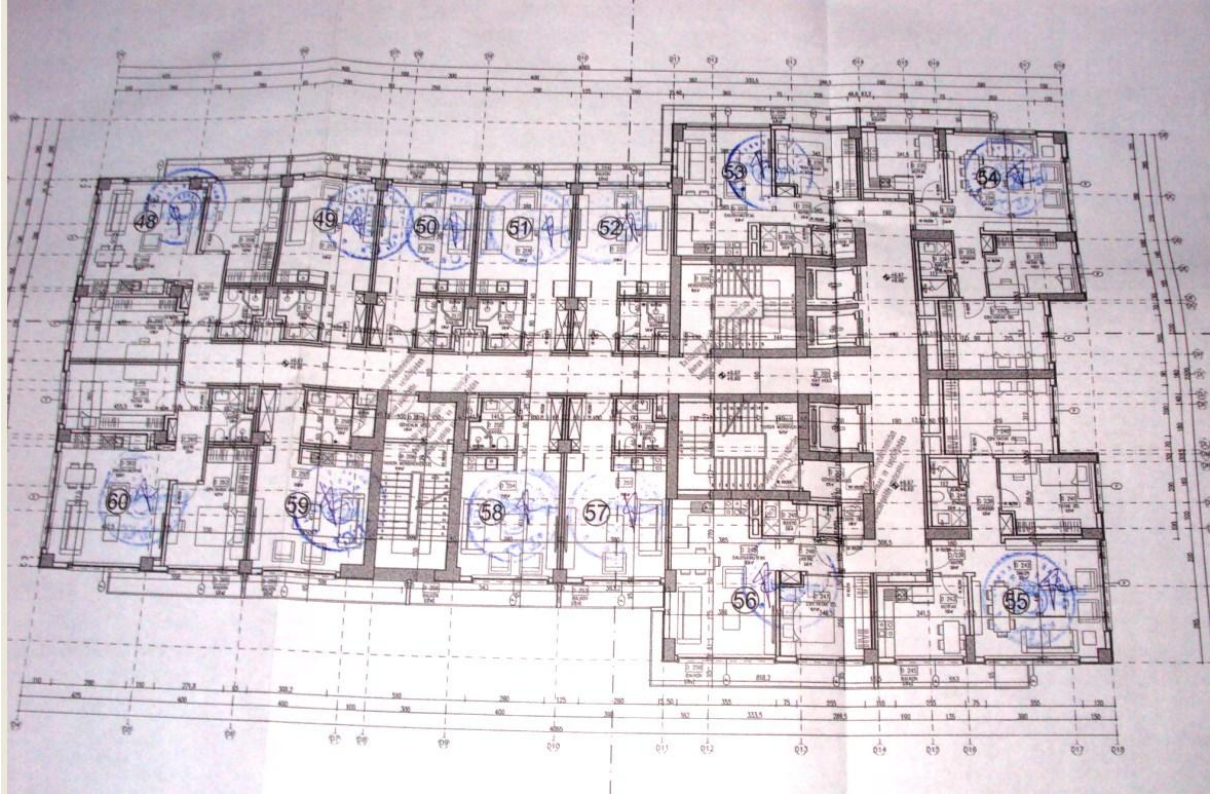
ZEMİN KAT



1. KAT



2. KAT



EK 3 - LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLİ FOTOKOPİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011

No : 400920

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN