



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
ÜMRANİYE-
KÜÇÜKBAKKALKÖY**

**2013_300_23_REVİZYON
"FİNANS MERKEZİ ARSA"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	14
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	15
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	15
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	15
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	15
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	16
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	16
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	17
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	18
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	20
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	24
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	25
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	26
6.9.	BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	27
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8.	SONUÇ	28
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	28
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Arsa . Portföyde "arsa" olarak yer alması uygundur.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüzölçüme sahip arsalardır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/1000 ölçekli "İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı" <u>sınırları dâhilinde</u> ; "T3" lejantında, E:2,85, Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı: 163.765,93 m ² yapılanma haklarına sahip olup, söz konusu "Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı" planda belirtilen "I" (16.256 m ²) ve "F" (12.396 m ²) bölgelerinde kullanılacaktır. Planda emsal inşaat hakkının kullanılacağı bölgeler 25.12.2012 tarihinde yeni ada ve parsel numaraları ile tapu siciline tescil edilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMETARİHİ	:	20.11.2013
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	(KDV hariç) 516.274.000.- TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ** : 15.09.2014
Sermaye Piyasası Kurulunun, 03.09.2014 tarih, 12233903-340.99-827 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup, değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.
- RAPORUN TARİHİ** : 25.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_23
- DEĞERLEME TARİHİ** : 20.11.2013
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 23.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 11.11.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_300_11-24
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.08.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:53 Tebliğinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporunun amacı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın değer tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Fulya ŞENGÜL**
SPK Lisans No: 401341
Harita Mühendisi/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Genel Müdür Yardımcısı/Harita Mühendisi
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için; Şirketimizce daha önce hazırlanan raporlar ve takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir:
- 28.12/2012 tarih ve 2012_300_57 numaralı değerlendirme raporunda değer KDV hariç; **494.750.000.- TL** olarak takdir edilmiştir.
 - 29.06.2012 tarihli ve 2012_300_05, numaralı değerlendirme raporunda değer KDV hariç : **380.000.000.- TL** olarak takdir edilmiştir.
 - 30.12.2011 tarih ve 2011_300_11_02 numaralı değerlendirme raporunda değer KDV hariç; **275.800.000.- TL** olarak takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak, No:1,
Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
ve VARSA GETİRİLEN
SINIRLAMALAR**

: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı 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 Kandira İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.
- 2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Türkiye	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

ÜMRANIYE İLÇESİ

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

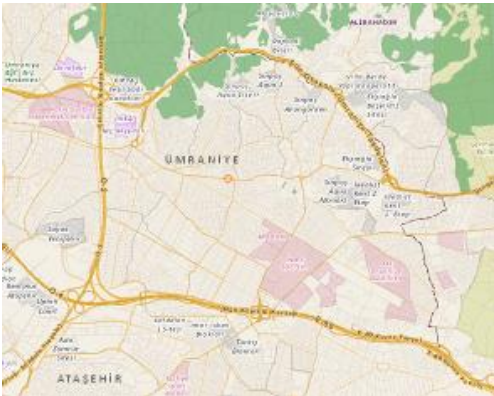
Bölgenin topografik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Nüfus:

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 verilerine göre Ümraniye İlçesi' nin nüfusu **645.238 kişi** olarak belirlenmiştir. İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde doğu yakasında bulunan Ümraniye 1970' li yıllarda sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmaya başlamasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir. İlçe ve belediye statüsü kazanmadan önce Üsküdar İlçesi' ne bağımlı gelişen Ümraniye yerleşim süreci içinde; sanayi, hizmet ve ticaret sektörlerindeki gelişimi ile çevre yerleşmelere hizmet verir konumuna gelmiştir.



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



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

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

TEM Otoyolu ilçenin güneyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin güney sınırını oluşturmaktadır. E-5

Karayolu ise ilçenin güneyinden yer almaktadır. Üsküdar – Şile yolu ilçenin kuzey sınırında kalmaktadır. Bölgeden karayolu ile Kadıköy, Üsküdar, Ataşehir ve Çekmeköy gibi merkezlere ulaşım sağlanmaktadır.

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

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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

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 sürdürülememiştir. 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.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	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 ilişkin 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 gözlemlendiği 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 tarihlere 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 EKONOMİK GÖSTERGELER-ORTA VADELİ 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 Başı 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.

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:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "BA1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "BAA3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

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.

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

Taşınmaz yakın çevresi üzerinde hafriyat çalışmaları ve zemin güçlendirme işlemleri devam eden arsalar ile çevrilidir. Taşınmazın üzerinde bulunduğu ada üstünde hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca 4 ve 11 parsel üzerindeki çalışmaların diğer parsellere göre daha önce biteceği öğrenilmiştir. Ekspertize konu arsa; Çamlıca Çevreyolu kenarında konumlandığından, bölgede henüz konut, ticaret vb. yapılaşmalar başlamamıştır. Bölgenin özellikle mevcut imar koşulları dahilinde ticaret, iş merkezi, konut vb. fonksiyonlu olarak gelişmesi beklenmektedir, bu nedenle de bölgeye yatırımlar yapılmaktadır. Arsanın kuzeyinde bulunan Şenol Güneş Bulvarı sınırı itibariyle konut fonksiyonu hakim olup, bölge gelişmeye devam etmektedir. Arsanın güneyinde yer alan Batı Ataşehir bölgesi ise site özellikli, lüks konutların yer aldığı, kısmen de ticaret fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir.

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



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

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



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

EK 1: Taşınmaza Ait Fotoğraflar

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

3328 Ada, 4 ve 11 numaralı parseller
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 19/11/2013 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 19/11/2013 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir serh bulunmamaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 19/11/2013 tarihinde, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

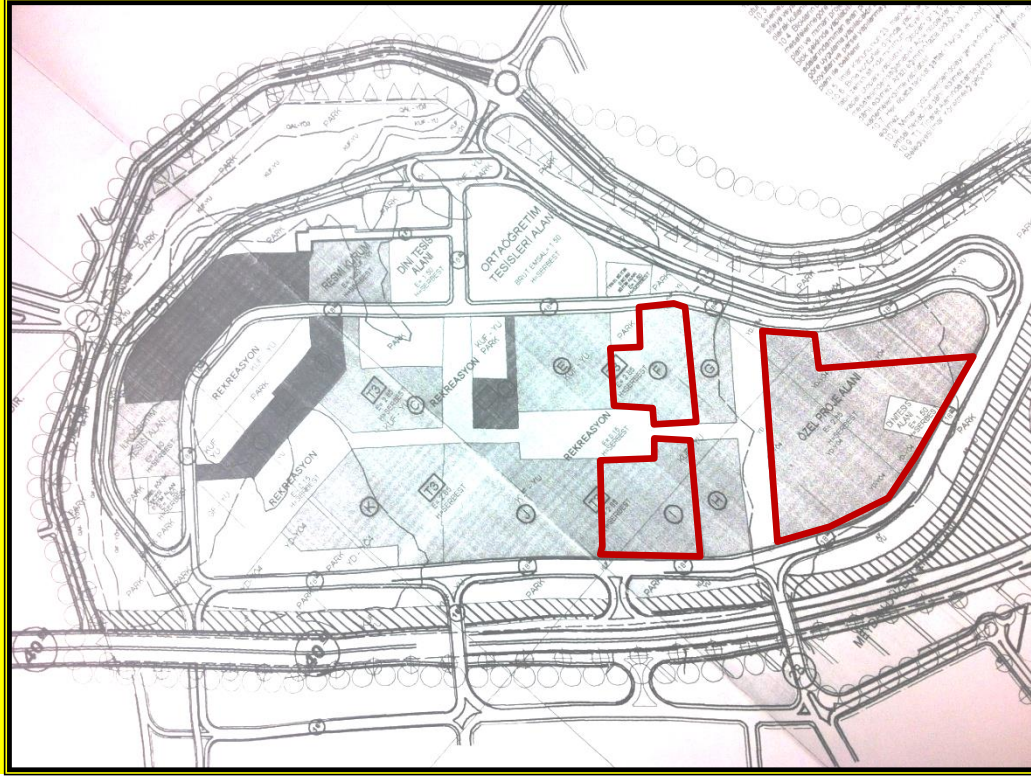
Değerleme konusu 3323 ada 3 parselin konumlandığı Finans Merkezi bölgesinin güney-doğu tarafı 1/1.000 ölçekli planlarda "Özel Proje Alanı" olarak TOKİ mülkiyetine ayrılmış olup, söz konusu alanda yer alan parsellere "Finans Merkezi"nin diğer kısımlarında bölgeler gösterilmiştir. Eski 3323 ada 3 parsel;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

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

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

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

- Protokol Metni Eki Tasarım El Kitabında Belirtilen Alan Tablosu-



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

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

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

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Konu taşınmaz üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

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

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projesi istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların konumlandığı "Finans Merkezi" bölgesinin sosyal ve kültürel donatılar bakımından henüz gelişmemiş bir bölge olması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

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

Taşınmazın yakınında konumlanmış olan Batı Ataşehir ve Şenol Güneş Bulvarı sınırı sonrasındaki bölgenin, söz konusu nitelikli konutların yapılması öncesinde gecekondu yapılaşmalarının sıklıkla yer aldığı bir bölge olduğu bilinmektedir. Ancak son 6-7 yıl içinde bölgede hızlı bir değişim süreci başlamıştır ve şu anki görünümüne bürünmüştür.

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

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

EMSAL ARAŞTIRMASI

1. SARPAN FİNANS PARK

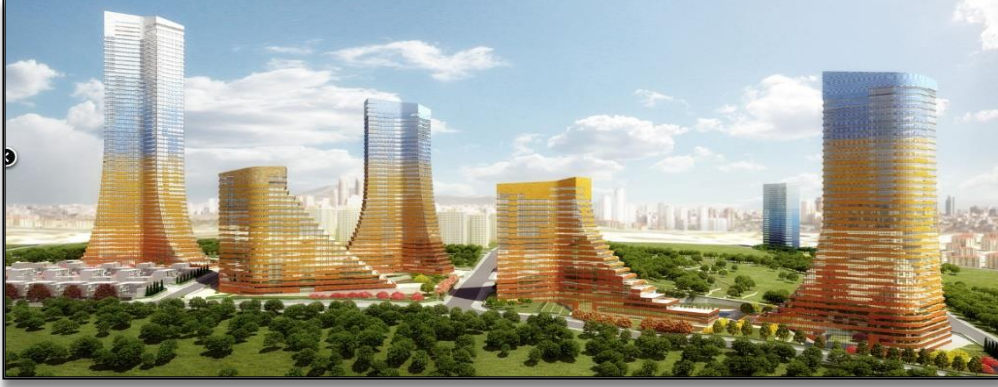


Proje Finans Merkezinde konumlu olup, AVM, otel, rezidans ve ofis bloklarından oluşmaktadır. Finans Merkezi içerisinde konumlu, uygulamaya geçilmiş ilk proje olup, 2014 tarihinde teslim edilmesi planlanmaktadır. Proje Finans Merkezi içerisinde konumlu olduğundan değerlendirme konusu parselin üzerinde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

Alınan bilgiye göre projenin ofis bloğunda yer alan bağımsız bölümlerden tümü rapor tarihi itibariyle satılmıştır. Satılan bağımsız bölümlerin ortalama satış fiyatı KDV (%18) Dahil 13.000,-TL/m²'dir. 36-68 m² aralığında değişen ofisler 470.000-1.250.000,- TL (KDV Dahil) aralığında satılmıştır. Kalan rezidans satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

2. VARYAP MERIDIAN



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

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

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

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

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

E bloklarda 223 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. D blokta, iki açık havuz, kapalı havuz, sosyal tesis ve kapalı otopark bulunmaktadır. Ayrıca blokta ticari birimler mevcut olup, D Blok'da bağımsız bölümlerin tümü satılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla kalan rezidans fiyatları aşağıdaki tabloda gibidir;

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

3. METROPOL İSTANBUL



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

METROPOL İSTANBUL					
OFİS BLOĞU			REZİDANS BLOĞU		
Brüt Alan m ²	Satış Fiyatı TL	Birim Satış Değeri TL/m ²	Brüt Alan m ²	Satış Fiyatı TL	Birim Satış Değeri TL/m ²
44,85	430.000	9.588	48,00	381.000	7.938
77,81	706.000	9.073	54,80	448.000	8.175
84,38	692.000	8.201	73,09	578.000	7.908
120,26	851.000	7.076	125,53	884.000	7.042
139,89	971.000	6.941	128,48	951.000	7.402
212,04	1.529.000	7.211	167,41	1.092.000	6.523
Ort. Birim Satış Değeri, TL/m ²		8.015	Ort. Birim Satış Değeri, TL/m ²		7.498

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

7. Simge Gayrimenkul 0532 153 25 46

Taşınmazın yakın çevresinde, Şerif Ali Mahallesi'nde konut+ticaret imarlı, kısmen caddeye cepheli olan 450 m² alanlı arsa için 3.100.000 TL istenmektedir. (6.666 TL/m²)

8. FYİ Gayrimenkul 0535 942 19 41

Taşınmazın güney cephesinde, Batı Ataşehir Palladium karşısında Konut+Ticaret imarlı 660 m²'lik arsa 11.000.000 TL fiyatla satılıktır. (16.667 TL/m²)

9. Pendist Gayrimenkul 0530 264 99 09

Batı Ataşehir'de konumlu E:1,50 h:9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan 511 m²'lik konut+ticaret imarlı arsa 3.000.000 TL olarak beyan edilmiştir. (5.871 TL/m²)

10. Kırçalı Emlak 0537 828 23 69

Barbaros Mahallesi'nde caddeye cepheli, ticari 933 m² alana sahip arsanın fiyatı 6.900.000 TL olarak beyan edilmiştir. (7.391 TL/m²)

Değerlendirme:

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

- Konumlandığı finans merkezi olarak adlandırılan bölgedeki avantajlı konumu (TEM cepheli ve reklamasyonunun yüksek olması) ve yüzölçümü,
- Bu bölgede satışa konu arsa arzının olmaması,
- Bölgedeki yerleşik kitlenin sosyo-ekonomik olarak yüksek gelir düzeyine sahip olması,
- Bölgeye talebin oldukça yoğun, arzın çok kısıtlı olması,
- Uygulama İmar Planı'na göre sahip olduğu yüksek inşaat alanı hakkı,
- Bölgede uygulamaların başlaması durumunda ofis ve rezidans nitelikli yapı arzının fazla olabileceği, gibi faktörler dikkate alınarak, söz konusu taşınmaz için emsal teşkil edebilecek arsaların yalnızca İstanbul Finans Merkezi içerisindeki sınırlı sayıda arsaların olacağı, piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda arsaların 18.000 TL/m² bedelinde alım satım işlemine konu olabileceği, parsel üzerinde geliştirilmesi olası projenin satış fiyatının ise 3.800,-USD/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ**6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

İş bu Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı (163.765,93 m²); eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir. **Bu nedenle yeni tescil edilen parsellerin değeri; parsellerin yüzölçümünden değil, inşaat alanı hakkından kaynaklıdır.**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parsellerin inşaat alanı hakkı esas alınarak; arsa yüzölçümleri üzerinden **18.000,-TL/m²** bedelle alım-satım işlemine konu olabilecekleri kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Arsa Değeri			
Ada-Parsel No	Arsa Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Arsa Değeri, TL
3328 - 4	16.337,10	18.000	294.067.800
3328 - 11	12.394,57	18.000	223.102.260
Σ Değer, TL			517.170.060

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Proje geliştirme süresi varsayımları:

Toplam 3 yıl olarak alınmıştır.

İlk Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı: %35

İkinci Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı %40

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

Satış Hasılatları Varsayımları:

Değerleme konusu parsel üzerinde imar planı yapılanma hakkı doğrultusunda geliştirilmesi olası projenin satış rakamı, yapılan emsal proje ve piyasa araştırmalarına göre 3.800 USD/m² olarak belirlenmiştir.

Proje Maliyeti Varsayımları:

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

PARSEL ve PROJE BİLGİLERİ	163765,9305
<i>Geliştirilecek Arsa Alanı, m²</i>	<i>28.731,67</i>
<i>∑ İnşaat Alanı Hakkı, m²</i>	<i>163.765,93</i>
<i>Bodrum Kat Alanı</i>	<i>98.259,56</i>
Proje Geliştirme Süresi Varsayımları	
<i>İnşaat Süresi, Yıl</i>	<i>3</i>
<i>1. Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı</i>	<i>35%</i>
<i>2. Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı</i>	<i>40%</i>
<i>3. Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı</i>	<i>25%</i>
Proje Satış Hasılatı Varsayımları, \$	
<i>Proje Satılabilir Alan, m²</i>	<i>163.765,93</i>
<i>Proje Satış Değeri, \$/m²</i>	<i>3.800,00</i>
Proje Satış Hasılatı	622.310.534

Proje Maliyet Varsayımları, \$

Emsale Dahil İnşaat Alanı, m ²	163.765,93
Bodrum Kat İnşaat Alanı, m ²	98.259,56
Σ İnşaat Alanı Birim Maliyeti, \$/m ²	900,00
Σ İnşaat Maliyeti	235.822.939
Diğer Maliyetler (İnşaat Maliyetinin %25'i olarak alınmıştır.)	58.955.735
Σ Yatırım Maliyeti	294.778.674

PROJE İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ, ABD \$

Dönemler, Yıl	1	2	3	4	5
Büyüme Oranı	1	1,02	1,04	1,06	1,08
Satış Oranı	25%	30%	30%	10%	5%
Yatırım Maliyeti	103.172.536	120.269.699	76.671.933	1.651.002	842.011
Satış Gelirleri	155.577.634	190.427.023	194.235.564	66.040.092	33.680.447
Net Gelirler	52.405.098	70.157.324	117.563.631	64.389.089	32.838.436
İskonto Oranı	0,105				
İndirgenmiş Net Nakit Akımı	47.425.428	57.457.730	87.133.700	43.188.008	19.932.927
NBD	255.137.792 \$				
NBD	515.378.340 TL				

Gelir yöntemi çerçevesinde söz konusu taşınmazın değeri **515.378.340 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA BEDELİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

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

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal karşılaştırma yöntemi ile, değerlendirme konusu 3328 ada 4 ve 11 numaralı parsellerin toplam değeri, **517.170.060,-TL**, gelir yöntemi ile ise **515.378.340,-TL** olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların arsa nitelikli olması, konumlandığı Finans Merkezinde diğer parsellere kıyasla avantajlı konumu ve yüzölçümü dikkate alındığından birebir emsal teşkil edebilecek arsa arzının bulunmaması sebebiyle nihai değer olarak emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri ile tespit edilen değerlerin ortalamasının alınmasının daha doğru sonuçlar vereceği kanaatiyle değerlendirme konusu taşınmaz için **~516.274.000,-TL** değerini nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Ada-Parsel No	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (USD)
3328 - 4	293.558.000	346.398.440	145.325.743
3328 - 11	222.716.000	262.804.880	110.255.446
∑ Değer, TL	516.274.000	609.203.320	255.581.188

KDV Hariç 516.274.000,-TL (BeşYüzOnAltmıYonİkiYüzYetmişDörtBin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(25.11.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,02.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Genel Müdür Yardımcısı/Harita Mühendisi