

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL/ATAŞEHİR FİNANS MERKEZİ

3322 ADA 1 PARSEL

12.07.2012

2012/400-61



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
RAPORUN KAPSAMI	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	4
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.7. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	7
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	9
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	9
5.2. EKONOMİK VERİLER	10
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	11
5.4. BÖLGE VERİLERİ	13
5.4.1. İSTANBUL İLİ	13
5.4.2. ÜMRANIYE İLÇESİ	16
5.4.3. İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	19
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	22
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	22
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	23
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	24
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	24
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	34
8.2. RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	34
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	34
8.4. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	34
9. SONUÇ	35
10. EKLER	36

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3322 ada, 1 parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışması	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 03.07.2012	
DEĞERLEME TARİHİ	: 09.07.2012	
RAPORUN TARİHİ	: 12.07.2012	
RAPOR NUMARASI	: 2012_400_61	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208	: Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3322 ada, 1 parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3322 ada 1 parsel numaralı 'Arsa'dır. Taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜMRANIYE
MAHALLESİ / KÖYÜ	: KÜÇÜKBAKKALKÖY
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: F22D23D4C
ADA NO	: 3322
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.590,36 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 119/11682
YEVMIYE NO	: 17565
TAPU TARİHİ	: 04.07.2012
HİSSE ORANI	: TAM
MALİK	: VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRTEİM A.Ş.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nün 06.07.2012 tarihli TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki bulunmaktadır. (Resmi takyidat yazısı ektedir.)

Rehinler Hanesi:

- Birinci derecede; Akbank T.A.Ş. lehine, 40.000.000 TL bedelli, yıllık %11,40 değişken faizli, FBK süreli, 01.09.2010 tarih 22572 yevmiyeli ipotek
- İkinci derecede; Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 40.000.000 TL bedelli, yıllık %36 faizli, FBK süreli, 14.05.2012 tarih 12180 yevmiyeli ipotek

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3322 ada 1 parsel numaralı numaralı gayrimenkule ilişkin son 3 yıllık dönemde aşağıda belirtilen malik değişiklikleri gerçekleşmiştir.

-3322 ada, 1 parsel, 9.590,36 m² yüzölçümlü olarak Arsa niteliği ile 'Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' adına kayıtlı iken 01.09.2010 tarih, 22572 yevmiye ile 'Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'ne satılmıştır.

-Malik şirket ünvanı; 06.03.2012 tarih, 5701 yevmiye ile 'Varyap Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.', 04.07.2012 tarih, 17565 yevmiye ile 'Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim A.Ş.' olarak değiştirilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

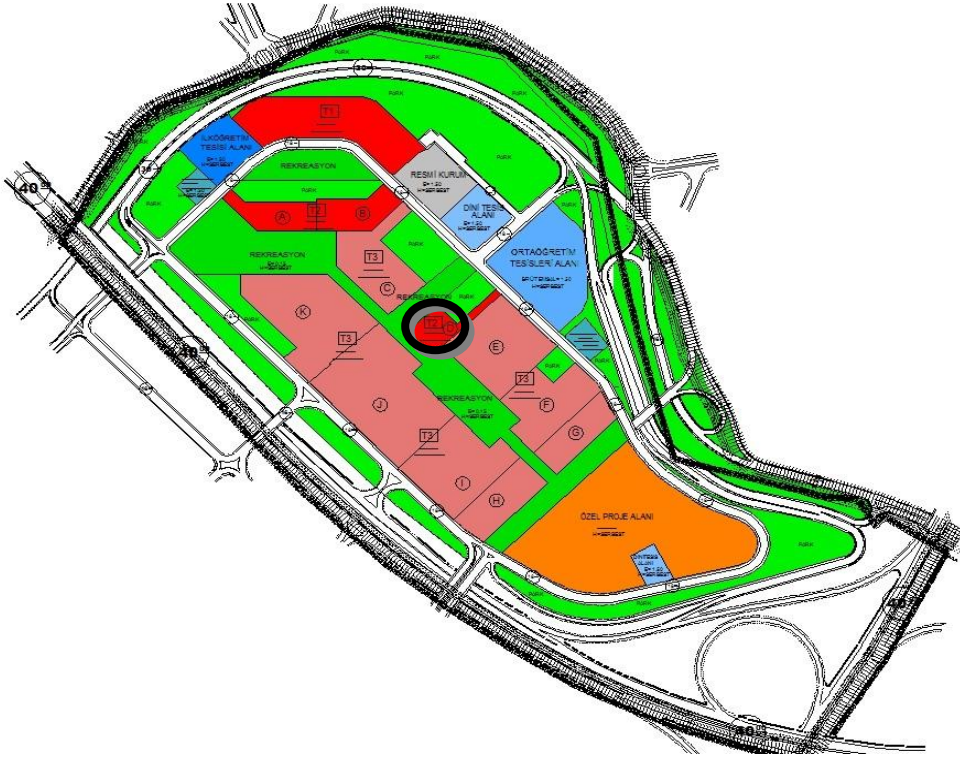
İstanbul'un finans merkezi ilan edilmesine yönelik olarak hazırlanan "İstanbul Finans Merkezi Strateji Belgesi" 29.09.2009 tarih 2009/31 no'lu Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile kabul edilmiş, 02.10.2009 tarih ve 27364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

26.08.2011 tarih ve 28037 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 22.08.2011 tarih ve 2011/2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de Ataşehir İlçesinde bulunan alanın, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Strateji Belgesinin "Fiziksel Altyapının İyileştirilmesi" başlıklı bölümünde belirtilen kriterlere uygun hale getirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiştir.

Bu karar uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarının düzenlendiği 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında İstanbul Finans Merkezine ilişkin planlama ve tasarım bütünlüğünün sağlanması amacıyla, Master Plan, kentsel tasarım ve planlama çalışmaları tamamlanmış ve 25.06.2012 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Bu plan kapsamında değerlendirme konusu 3322 ada 1 parsel numaralı taşınmaz D olarak planlanan bölgede, T2 (Ticaret Alanı) Lejantında kalmakta olup E:2,5 yapılanma şartlarına sahiptir.





-ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA HAZIRLANMIŞ MASTER PLAN-

PLAN RAPORU, TİCARET ALANLARI

18.06.2010 tasdik tarihli planda olduğu gibi söz konusu alanlar bu plandaki işlevini koruyarak Ticaret Alanları (T1, T2, T3) olarak planlanmıştır. Planlama alanının güneyinden Çamlıca-Anadolu otoyolunun geçmesi, güneydoğusunda TEM Otoyolu ile Çamlıca-Anadolu Otoyolu'nun kavşak oluşturması ve ulaşım bağlantılarının güçlü olması nedenleriyle, Ataşehir Bölgesi'nin merkezi faaliyetlerini destekleyecek ticaret alanlarının çekirdeği bu bölgede planlanmıştır. Bu amaçla T1 ve T2 alanlarında E:2.50 H:Serbest, T3 alanlarında E:2.85 H:Serbest yapılanma koşullarında 16 hektar büyüklüğünde ticaret ve hizmet alanı planlanmıştır. 18.06.2010 tasdik tarihli planla karşılaştırıldığında Ticaret Alanları'nın büyüklüğü azaltılmış, rekreasyon alanları oluşturularak, bölgede daha kaliteli kentsel mekanların yaratılması amaçlanmıştır.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu 3322 ada, 1 parsel henüz arsa nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapılanma bulunmadığından imar mevzuatı kapsamında alınmış herhangi bir izin de bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu Parsel; daha önce, 14.08.2009 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E:2,50 Hmax: serbest yapılanma koşullarında "Merkezi İş Alanı" lejantında kalmakta iken; bundan sonra yürürlüğe giren 12.07.2010 tasdik tarihli İstanbul İli Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret alanı 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,5 Hmax: serbest yapılanma koşullarında

"Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır. En son olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan İstanbul Finans Merkezine ilişkin planlama ve tasarım bütünlüğünün sağlanması amacıyla, Master Plan, kentsel tasarım ve planlama çalışmaları tamamlanarak, 25.06.2012 tarihinde 1 ay süre askıya çıkarılmıştır.

3.7. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında üzerindeki ipoteklerin kaldırılması koşulu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından da engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli'nin Anadolu Yakası'nda yer alan Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Taşınmaz; Ümraniye İlçesi'ne bağlı olmakla beraber Ataşehir'e yakın konumlanmış olup Batı Ataşehir'in kuzeyinde Finans Merkezi olarak planlanan bölge içerisinde yer almaktadır. Bağlantı yolları ve ana arterlere yakın konumda yer alan taşınmaz ulaşım ilişkileri açısından avantajlı durumdadır. Doğu ve Batı Ataşehir'den sonra Güney Ataşehir de düzenli toplu konut alanı şeklinde gelişmeye başlamıştır. Bölgede son yıllarda konut projelerinin yanı sıra Varyap Meridian, Metropol İstanbul, Ağaoğlu Mytowerland gibi prestijli karma projelere de yatırım yapılmaktadır.



Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	*Uzaklıklar (km)
TEM Otoyolu	0.40
D100 Karayolu	2.50
Boğaziçi Köprüsü	7.50
FSM Köprüsü	10.5
Atatürk Havalimanı	25.0
Sabiha Gökçen Havalimanı	20.0

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Gayrimenkulün konumlu olduğu bölge son yıllarda hızla gelişen ve talep gören bir rekreasyon bölgesi olup İstanbul'un önemli marka değerlerinden alışveriş merkezleri, hastaneleri, okulları, sosyal faaliyet alanları, kültür ve spor merkezleriyle gelişen seçkin bir merkez olmuştur.



4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu 'Arsa' nitelikli gayrimenkul, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4C pafta, 3322 ada 1 parselde kayıtlıdır. Parsel yüzölçümü 9.590,36 m² olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmaktadır.

Mer'î İmar Planına göre parsel sınırları 4 taraftan imar yolları ile belirlenmiştir. Halihazırda parselin etrafı tel çitle çevrilmiş olup kuzeybatısında Begonya Sokak yer almaktadır. Parsel dikdörtgen geometrik formdadır ve hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.



Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olup imar planı fonksiyonu Ticaret olarak belirlenmiştir. Mer'î İmar Planı şartlarına göre emsale esas inşaat alanı 23.978,58 m²'dir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini erkekler, % 49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır.

Toplam nüfusun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, %

2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Ülkemizde ortanca yaş 29,7 olup nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2011 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre 2012 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,5, 2013 yılı için yüzde 4,1 büyümesi öngörülmektedir.

	2010	2011	2012*	2013*
Dünya	5.3	3.9	3.5	4.1
ABD	3.0	1.7	2.1	2.4
Almanya	3.6	3.1	0.6	1.5
Fransa	1.4	1.7	0.5	1.0
İngiltere	2.1	0.7	0.8	2.0
TÜRKİYE	9.2	8.5	4.0	5.0

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2012, IMF

* IMF Tahmini

Türkiye'de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 11 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye'de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı düşmeye başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değer almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş, büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye'de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre Türkiye için büyüme oranı 2012 yılı için %4,

2013 yılı için %5 olarak öngörülmüştür. IMF tahminlerine göre ise Türkiye'nin GSYİH büyüme oranı beklentisi 2012 yılı için %2.3, 2013 yılı için %3.2 düzeyindedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9
2011	1 294 893	17,8	772 298	5,6	114 874	8,5
2012*	329 020	14,2	182 743	0,1	27 089	3,2

*2012 birinci dönem verilerine yer verilmiştir.

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak gayrimenkul sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye’deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

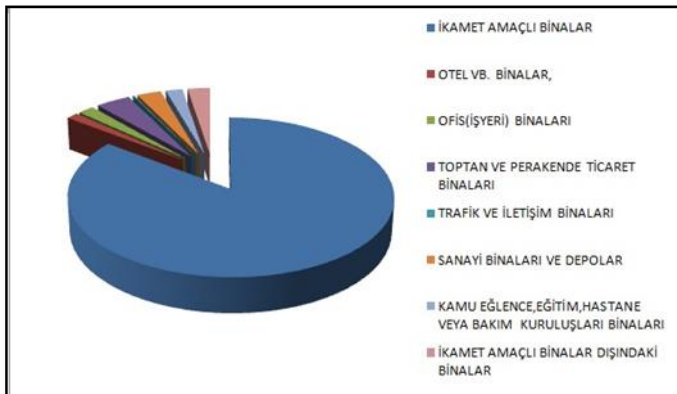
2012 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye’deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmüş olmasına karşılık TÜİK Haziran 2012 verilerine göre Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü önceki yıllara göre artış göstermiştir.

2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bununun 13.231.070.m2’si (% 51,8) konut, 6 898 781 m2’si (% 27,0) konut dışı ve 5 406 103 m2’si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı

	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

Not: Her iki yıl için edinilen veriler ilk üç ayı kapsamaktadır.



Yandaki grafikte 2012 yılında alınan ruhsat sayıları incelendiğinde ise %85 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullanılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin, toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7’dir.

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2 ¹	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

*BDDK veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (Nisan 2012)

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. İSTANBUL İLİ



kurulu tek metropoldür.

Coğrafi Konum:

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç’i çevreleyecek şekilde Türkiye’nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

Nüfus:

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2011 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.2'si İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2011 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 13.624.240 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.622 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. Ülke içindeki işsizlik sorunu sebebi ile İstanbul göç almış ve şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

İdari Yapı:



- İstanbul İdari Haritası -

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

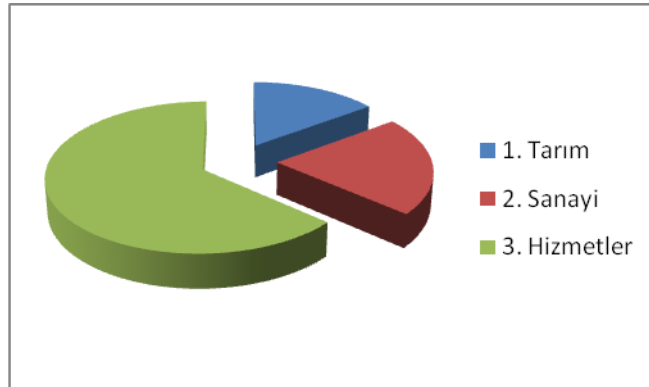
Bu değişiklikle İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

Ekonomik Yapı:

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı birinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %14,2'lik artışla 329.020 Milyon TL olmuştur. TCMB'nın Temmuz 2012 beklenti anketinde cari yıl sonu yıllık GSYH büyüme beklentisi Haziran 2012 1.döneminde ortalama 3,7, 2. dönemde ortalama 3,6 olup, Temmuz ayı 1. Döneminde ortalama 3,6'dır.

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları						
Dönem	Cari fiyatlarla GSYH		Cari fiyatlarla GSYH		Sabit fiyatlarla GSYH	
	(Milyon TL)	Gelişme hızı %	(Milyon \$)	Gelişme hızı %	(Milyon TL)	Gelişme hızı %
I	287 991	19,5	182 588	14,3	26 251	11,9
II	315 493	18,6	201 763	16,6	28 021	9,1
III	351 654	18,8	203 375	3,9	31 087	8,4
IV	339 755	14,9	184 572	-9,1	29 515	5,2
2011 Yıllık	1 294 893	17,8	772 298	5,6	114 874	8,5
2012 I	329 020	14,2	182 743	0,1	27 089	3,2

2012 yılının birinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %3,2'lik artışla 27.089 Milyon TL olmuştur. TCMB verilerine göre 2011'in son çeyreğinde GSMH'nin 199.032.490'ı Hizmetler sektöründen sağlanırken, hizmetler sektörünün yaklaşık %17'si (33.059.161) konut sahipliği, %6'sı (11.922.241) gayrimenkul kiralamadan oluşmaktadır.



Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır.

Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2011'de 7.066'ya yükselmiştir.

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.066

2011'in ilk üç döneminde 3.538 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (2.887 adet) özel, %17'si (589 adet) kamu ve %1'i (62 adet) yapı kooperatifine ait yapılarıdır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı birinci döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin % 4,7 artarak 98,2'den 102,8'e yükseldiği, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi'nin ise % 0,3 azalarak 131,7'den 131,3'e düştüğü gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

5.4.2. ÜMRANIYE İLÇESİ

COĞRAFİ YAPISI



Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre

olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez.

Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

TARİHÇE

Tarihi kaynaklara göre Ümraniye civarına ilk yerleşenler Frigyalılardır. Çam ağacını kutsal kabul eden Frigyalıların Küçük ve Büyük Çamlıca'dan başlayarak Alemdağ ve Kayışdağı'na kadar bütün araziye çam ağaçlarıyla donattıkları rivayet edilir. Ağaç yetişmesine uygun iklim nedeniyle her tarafın yeşil ormanlarla kaplandığı cennetten bir köşe haline gelen Ümraniye, daha sonra Romalılar ve Bizanslıların egemenliğine geçmiştir. Harun Reşit'in orduları ile 782 yılında Krizepolis (Üsküdar) önlerine kadar geldiği, 1 yıl burada kaldığı, Bizans İmparatoriçesi İren'in ordusuna yenilerek geri çekildiği ve Bizanslılara yıllık 70.000 altın vermek zorunda kaldığı tarihi kayıtlarda yer almaktadır.

İlçenin üzerinde kurulu bulunduğu alanın Bizanslılarla Müslümanlar arasında zaman zaman el değiştirdiği, Danişmentogullarının Bizans topraklarına sızdığı ve Alemdağ'ın üstünde bir kale inşa ettikleri, Danişment Gazinin arkadaşı Sultan Turasan'ın bu kalede Bizanslılar'a karşı birçok defa savaştığı, Anadolu'dan beklediği yardımı alamayınca bu kalede öldürüldüğü bilinmektedir. Selçuklular İznik'e kadar gelmişler, bu kenti alarak başkent yapmışlardır. Osmanlı Devleti kurulunca Orhan Gazi döneminde bu topraklar ülke sınırlarına katılmıştır.

İlçenin bulunduğu bölgenin ilk adının "Yalnız Selvi" olduğu rivayet edilmekte olup, o dönemde bölgede birkaç mezar, etrafında birkaç selvi ağacı ve orman arasında birkaç ev bulunmakta idi. Bölgenin 17. yüzyıl başlarında Osmanlı padişahı I. Ahmet tarafından Şeyh Aziz Mahmut Hüdai'ye vakfedildiği, Cumhuriyet dönemine kadar Bulgurlu'ya kadar olan bu bölgenin Vakfın malı olarak Üsküdar'a bağlı kasaba olarak kaldığı bilinmektedir.

Ümraniye'ye ilk yerleşenler Balkan savaşlarından sonra, önce Batum'dan, sonra da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenler olmuştur. Bundan dolayı bir süre "Muhacirköy" olarak adlandırılmıştır. 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edildikten sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. 1963 yılında Ümraniye'de belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980 askeri darbesinden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1987 yılında İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Ümraniye, İstanbul'un en hızlı kentleşen ve hızla artan nüfusuna rağmen yöresel kültürlerin de büyük ölçüde muhafaza edildiği bir ilçe özelliğini korumaktadır.

NÜFUS

Ümraniye İlçe nüfusu 2011 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 311.347 kadın, 320.256 erkek olmak üzere toplam 631.603'tür. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibarıyla 3. sıradadır. 1940'ta Üsküdar'a bağlı bir köy statüsünde, 501 nüfusa sahip olan Ümraniye'nin 1955'teki nüfusu 1.781'dir. 1987'de ilçe olan Ümraniye, 2000 nüfus sayımında 605.855 nüfusa ulaşmış, 2007'de ise 1 milyona yaklaşan devasa bir ilçe haline gelmiştir. Çekmeköy ve Sancaktepe'nin Ümraniye'den ayrılarak müstakil ilçe haline gelmesi

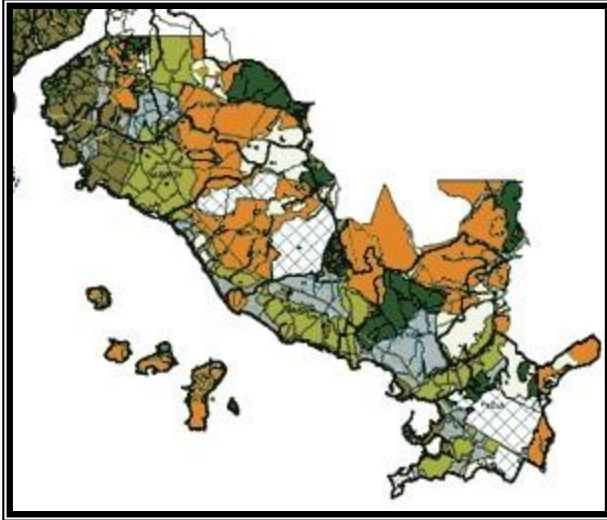
ve yeni kurulan Ataşehir ilçesine birkaç mahalle verilmesi ile 2008 yılında nüfusu 553.935'e düşmüşse de nüfus artışı devam etmiş, 2009 nüfusu 573.265, 2010'da 603.431, 2011'de 631.603'ü bulmuş ve 2011'de yıllık nüfus artış hızı binde 46,69 olmuştur. 2020'de nüfusun yine 1 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir.

EKONOMİ

Ümraniye son on yılda önemli bir ticaret merkezi olma özelliği kazanmaya başlamıştır. Son yıllarda önemli şirket ve bankaların genel merkezlerini ilçeye taşımaları da ticari açıdan gelişme trendini artırmaktadır. Ayrıca Ümraniye İlçesi İstanbul İl'inin sanayi bölgesidir. Mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, telekomünikasyon ve haberleşme alanında önemli ve çok sayıda işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi ve 12 sanayi sitesi dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri bulunmaktadır.

Son yıllarda gündeme gelen İstanbul Finans Merkezi Projesi ile gerek yatırımcıların, gerek İstanbulluların çekim odağı haline gelmiştir. Yapılan açıklamalara göre proje, hem finans sektörünün kalbi olacak bir merkez yaratmak hem de günün 24 saati yaşayan bir yer inşa etmek amacını taşımaktadır. Projenin tamamlanmasıyla yaklaşık 30 bin kişiye istihdam kaynağı olacağı beklenmektedir.

DOĞAL VE JEOLJİK YAPI



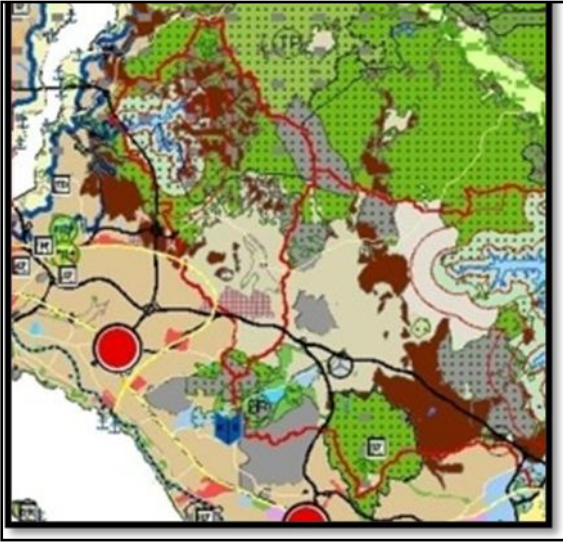
İlçe ağırlıklı olarak eski orman arazileri üzerinde konumlanmıştır. Arazi yapısı engebelidir. Jeolojik yapısı ile ilgili yapılan incelemeler neticesinde, bölgenin Kurtköy formasyonu özellikleri gösterdiği tespit edilmiştir. Kurtköy formasyonu: Yoğun tektonizmalar sonucu meydana gelen tabakalardan oluşmaktadır. Yer yer faylanma, çatlak sistemleri ve ayrılmış zonlar barındırmasının yanı sıra bir kısmı oldukça sağlam yapıdadır.

KÜLTÜREL VE SOSYAL YAPI

İlçedeki kültürel yapı homojen değildir. Her semtte yaşayan insan Anadolu'dan geldiği yörenin özelliklerini yansıtır. İlçede, bölge itibariyle en fazla doğu Karadeniz bölgesi, İl itibariyle ise, Sivas ve Kastamonu kaynaklı nüfus ön sıralardadır. İlçede, Doğu ve güneydoğu illeri kaynaklı nüfus da yoğunluktadır. İlçenin ilk kuruluşunda ağırlıklı olan Arnavut nüfus oransal olarak çok azalmış olup, Balkanlardan gelen nüfusun da İlçe nüfusunda önemli payı vardır. Dolayısıyla Ümraniye tam bir Türkiye mozaiğidir. Bu nedenle de çok kültürlü bir yapıya sahiptir. 500'ün üzerindeki hemşeri derneği insanların bu kültürel özelliklerini yaşatma açısından önemli işleve sahiptir.

İlçede hayata geçirilmesi planlanan İstanbul Finans Merkezi Projesi ile sosyo-kültürel yapıda da değişikliklerin gözlemlenmesi beklenmektedir. Dört ana bölgeden oluşan projenin birinci ve ikinci bölgelerinde özel kurumlara, denetim kuruluşlarına, banka ve finans merkezlerine ait binaların yer alması planlanırken, üçüncü ve dördüncü bölgelerde diğer hizmet alanları projelendirilmiştir. Bu bölgelerde kongre ve kültür merkezleri, oteller, konut yapıları, eğitim tesis alanları, dini tesis alanları, polis karakolu ve diğer hizmet birimleri yer alacaktır. Projede yer alan donatı alanlarının hayata geçirilmesi ile birlikte, ilçe genelinde kültürel ve sosyal etkinliklerin merkezi olabilecek nitelikte alanlar mevcut olmuş olacak ve sadece ziyaretçilerin değil, ilçede ikamet edenlerin de faydalanabileceği bir çekim merkezi hayata geçirilmiş olacaktır.

MEVCUT FONKSİYONEL DAĞILIM



1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

İstanbul'un dünya kenti olarak hızla farklılaşıp yoğunlaştığı dönemde mekânlardaki dönüşümün en yoğun gözlemlendiği alanlar olarak merkezler, gelişen teknoloji ve bilişim olanakları ile "beyin" işlevlerini de barındırır biçimde farklılaşmıştır. Ümraniye ilçesi ve çevre yerleşmelerin sosyo-ekonomik yapısı, konumu, etki alanı ve merkezlik düzeyi ele alındığında bu çok merkezli gelişim içinde Küçükbakkalköy'ün öne çıktığı ve diğer alt kademe merkezlerle bir etki-hizmet alanı oluşturduğu görülmektedir. Bu çok merkezli sistem içinde finans merkezinin de yer alması, bölgedeki yoğunluğu arttırmıştır.

5.4.3. İSTANBUL FİNANS MERKEZİ



14 Mart 2009 tarihinde Anadolu Otoyolu'nun kuzeyinde yer alan konut alanının finans merkezi olarak planlanmasına ilişkin karar çıkarılarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Stratejisi ve Eylem Planı adı verilen karar 2 Ekim 2009 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak Mayıs 2010'da Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin ilgili yürütmeyi durdurma kararını alması ile proje sürecinden sorumlu olan TOKİ tarafından mahkeme kararı ardından yeni bir plan yapma çalışmalarının halen devam ettiğini kamuoyuna duyurulmuştur.

İstanbul Finans Merkezi (İFM), Ataşehir ve Ümraniye sınırlarında bulunan 288.031 m² alan üzerinde konumlanacaktır. Plan doğrultusunda arazide üzerinde toplam 808.587 m² inşaat yapılabilecektir. Halk Bankası' na ait 57.461 m², Ziraat Bankası'na ait 54.390 m², Vakıfbank'a ait 18.457 m² arsa mevcuttur. Bölgede Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve Merkez Bankası' na ait arsalar da mevcuttur. Ayrıca bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde anaokulu, ilk ve orta öğretim tesisleri, resmi kurumlar, dini tesisler, park ve meydanlar da plan kapsamında belirlenmiştir. İFM içerisinde taşıt yolları ve TEM yoluna özel bağlantı düzenlenmiş durumdadır. Plan, Ümraniye ve Ataşehir ilçelerini kapsayacak şekilde hazırlanmış ve 25 Temmuz' a kadar askıya çıkarılmış durumdadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından İstanbul Anadolu yakasında kurulacak İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi çalışmalarını tamamlayarak bölge için 1/5000'lik nazım imar planı ve 1/1000'lik uygulama imar planları hazırlanmıştır. Söz konusu planlar 25 Haziran-24 Temmuz (30 gün) tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosunda askıdadır. İFM'de yer alacak kurumlar için ayrılan ticaret alanlarından toplu konut bölgelerine, eğitim arazilerinin yer alacağı bölümlerden dini tesislerin konumlandırılacağı alana, resmi kurumlardan yeşil alanlar için ayrılan arazilere kadar tüm detaylar planlara işlenmiş durumdadır. Ataşehir ve Ümraniye sınırlarında bulunan 288 bin 31 metrekarelik arazi üzerinde konumlanan İstanbul Finans Merkezi'nin yer aldığı bölgede imar fonksiyonu merkezi iş alanı, ticaret, hizmet ve okul alanı olarak planlara işlenmiştir. Plan doğrultusunda arazide toplam 808 bin 587 m² inşaat yapılabilecektir.

İFM'İN ÖNEMİ VE EKONOMİYE KATKISI

Türkiye genç nüfusu, nitelikli işgücü, jeopolitik avantajları, hızlı büyüyen ve gelişen ekonomisi, kültürel ve tarihsel birikimi, gelişmiş piyasaları, finansal ürün, hizmet ve uygulama çeşitliliği, finans sektöründeki güçlü düzenleme çerçevesi ile dünyanın önemli ve sayılı finans merkezleri arasında yer alması hedeflenen bir ülkedir. Finansal hizmetler sektöründe, Türkiye önemli büyüme potansiyeline sahip olup, İstanbul jeopolitik konumu ve küresel ölçekte bilinirliği ile öne çıkmaktadır.

2008 yılında yaşanan küresel ekonomik kriz ile birlikte, dünya çapında başlayan finansal ve mimari arayışlar ülkelerin rekabet politikalarını geliştirmiştir. Uluslararası yatırımların kriz ortamından sonra ivme kazanarak artması ve küresel sermayenin ülkemize yönelmesi amacıyla İstanbul'un finans merkezi olması, ülkemizin uluslararası arenada bilinirliğini arttıran bir unsurdur.

İstanbul'un uluslararası finans merkezi haline gelmesiyle 2025'de GSYH'ya yaklaşık 20 milyar dolar katkı sağlaması ve finans sektöründe yaklaşık 150 bin ek iş imkanı yaratılması beklenirken, finansal hizmetler sektörünün GSYH'ya katkısının da 2025 yılında yaklaşık % 8'e yükselmesi öngörülmüştür.

Moskova, Körfez Bölgesi (Dubai, Katar, Abu Dabi, Bahreyn) ve Doğu Avrupa (Viyana, Varşova) İstanbul'un doğal rakipleri olarak gözükmekte, son dönemde finans merkezi haline gelen şehirlerle yapılan işbirliğiyle oluşan sinerji tüm finans merkezleri için beraber çalışma fırsatları oluşturmuştur. İngiltere gayri safi milli hasılası içindeki finansal sektör hizmetlerinin payı yüzde 10 civarında seyrederken, finansal hizmetlere bağlı olarak gelişen muhasebe, hukuksal hizmetler ve danışmanlık hizmetleri de düşünüldüğünde bu oran yüzde 14 düzeyine çıkmıştır. (AA.Zekeriya Gülün,<http://www.haberciniz.biz/ifm-ile-finansal-hizmetlerin-gsyhya-katkisi-yuzde-8e-cikacak-1519506h.htm>)

İsviçre Dışişleri Bakanlığı verilerine göre, İsviçre ekonomisinde önemli bir yere sahip olan finans sektörü, ekonominin yaklaşık yüzde 10'unu oluşturmakta ve çalışan nüfusun yaklaşık yüzde 6'sı finans sektöründe yer almaktadır. Türkiye'de ise mali aracı kuruluşlar sektörünün gayri safi yurtiçi hasılasına oranı 2008-2011 yılları ortalaması olarak yüzde 3,7 olarak gerçekleşirken, söz konusu rakamlar çerçevesinde Türkiye'nin önünde değerlendirmesi gereken bir potansiyel olduğu görülmektedir.

İstanbul'un finans merkezi olmasıyla birlikte, ülkemizin uluslararası piyasada konumu değişmekle kalmayıp, bölgede yaşam standartlarının da değişmesi beklenmektedir. Finansal kuruluşların kümeleneyeceği alan dışında, istihdam sağlanan kişilerin ikamet ihtiyacını karşılayacak konut alanları, ulaşım, teknoloji, alt yapı, sosyal ve kültürel alanlar bölgede gelişecektir. Dolayısı ile bölgede yaşam standartları ve gayrimenkul yatırımlarının artması beklenmektedir.

Finansal araç ve piyasaların geliştirilmesi, yatırımcıların talepleri doğrultusunda mevcut ürün ve hizmet çeşitlendirilmesine gidilmesi, şeffaf ve adil bir finansal ve hukuki sisteme sahip olunması için ihtiyaç duyulan nitelikli işgücünün, ülkemiz genç nüfusu tarafından karşılanması planlanmaktadır. Bu nedenle demografik yapıda eğitim durumu güncellenmesi, eğitimde AB ve Uluslar arası Standartlar'a ulaşılması hedeflenmiştir. Üniversite-Finans sektörü arasında geliştirilmesi hedeflenen ilişkiler ile insan kaynakları politikalarının değişeceği öngörülmüştür.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi stratejisi ile birlikte sadece finansal alanda değil, ülke ekonomisinin bütününde değişiklikler beklenmektedir. Finans merkezi projesinin hayata geçmesi ile birlikte, inşaat, hizmet, eğitim, sanayi gibi birçok alanda gelişmelerin yaşanması öngörülmüştür.

Deloitte&Touche'in 2009 yılında güncellenmiş raporuna göre, İstanbul'un uluslararası bir finans merkezi haline gelmesiyle 2025 yılında GSYH'ya yaklaşık 20 milyar dolar katkı sağlaması beklenmektedir.

Haziran ayında düzenlenen, İstanbul Finans Kongresi'nde konuşma yapan uluslararası firma CEO'ları ve ülkemizde yer alan finansal kurum yetkilileri önümüzdeki yıllarda Türkiye'ye önemli yatırımlar yapacaklarını, güçlü ekonomik yapıya sahip olan ülkemizde birçok ulusal şirket merkezinin İstanbul'a yerleşmesi gerektiğini beyan etmişlerdir. Türkiye'nin finans merkezi olmak için çok doğal özelliklere

sahip bir ülke olduğu, politik istikrara sahip olduğu ve ekonomik büyüme gözlemlendiği beyan edilmiştir.

Koordinasyonla ilgili genel işlerin Kalkınma Bakanlığı bütçesinden karşılandığı İstanbul Finans Merkezi projesinde, İstanbul genelinde yapılan yatırımlar, 2011 ile 2014 arasında kısa vade, 2015 ile 2018 arasında orta vade ve 2019 ile 2023 arasında uzun vadede olmak üzere 3 dönem halinde ele alınmaktadır. Bu doğrultuda İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından ulaşım sisteminin de güncellenmesi öngörülmüştür.

İFM kapsamında öne çıkan bölgelerden geçen, ancak İstanbul Ulaşım Master Planı'nda orta ve uzun vadeli önerilen raylı sistem hatlarının İFM vizyonunu destekleyecek şekilde önceliklendirilmesi hedeflenmiştir. Havayolu ulaşımına yönelik olarak ise İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, İstanbul ve çevresinin gelecekte oluşacak ulusal ve uluslararası uçuş taleplerini karşılamak üzere Çorlu Havaalanı'nın genişletilmesi ve üçüncü ticari havaalanının rezerv alan olarak Silivri'de konumlandırılması öngörülmüştür.

Tüm bu veriler doğrultusunda kısa vadede İFM projesinin ülkemiz ve İstanbul adına sadece finansal alanda öncü ülkelerden biri olma imkanı tanımak yerine, sosyo-kültürel, demografik yapıda yenilik ve gelişmelere fırsat tanıyacağı, ülke ekonomisinde hizmet-sanayi sektörlerinin ivme kazanarak GSMH'a katkı sağlayacağı planlanmıştır. Dolayısı ile Türkiye ve özellikle İstanbul'un gerek uluslar arası gerekse yerel kimliği gelişmiş olacaktır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün özellikle son yıllarda hızlı gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Gayrimenkulün kentin ana arterlerine yakınlığı ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- Taşınmazın Türkiyede ilk olarak ihtisaslaşmış Finans Merkezi olarak planlanan alan içerisinde yer alması,
- Yakın çevresinde düzenli yaşam alanları bulunması

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu "Finans Merkezi" olarak tanımlanmış olan alanın arazi ve mevcut kullanımlar nedeni ile gelişim imkanının bulunmaması

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yapılan ulaşım yatırımları
- Finans Merkezi projesi ile bölgenin çekim merkezi haline dönüşmüş olması ve projenin tamamlanmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerinin artması yönündeki beklentiler,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımudur”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölgenin Finans Merkezi olarak planlanmış olması, bölge ölçeğinde hazırlanan imar planı, merkezi konumu ve çevresel etkiler göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının Mer'î İmar Planı fonksiyonu olan 'Ticaret' fonksiyonu'dur.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; Emsal Karşılaştırma Analizi'ni desteklemek amacıyla Nakit Akımları Analizi Yöntemleri kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı bölgede, taşınmaza emsal teşkil edeceği düşünülen, benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer imar koşullarında arsalar ve arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek projelere ilişkin bölgede son yıllarda inşa edilmiş projelerde yer alan ofis ve ticari ünite satış verileri incelenmiştir.

7.3.1.1. Arsa Piyasası Analizi

1. Değerleme konusu; 9.590,36 m² yüzölçümlü 3322 ada, 1 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait iken 2010 yılı Eylül ayında VARYAP Yapı Sanayi A.Ş.'ne 30.000.000 TL bedelle satılmıştır. (~3.128 TL/m²)

2. Batı Ataşehir Finans Merkezi'nde konumlu ve TOKİ'ne ait "Ticari" fonksiyonlu, E:2,50 H:serbest yapılanma koşullarında, 57.461,73 m² yüzölçümlü, 3323 ada 3 no'lu parsel Halk Bankası A.Ş. tarafından 18.07.2008 tarihinde 223.467.518 TL bedelle satın alınmıştır. (~3.890 TL/m²)

3. Batı Ataşehir Finans Merkezi'nde konumlu ve TOKİ'ne ait "Ticari" fonksiyonlu, E:2,50 H:serbest yapılanma koşullarında, 54.384,41 m² yüzölçümlü, 3320 ada 3 no'lu parsel Ziraat Bankası tarafından 24.06.2008 tarihinde 211.500.000 TL bedelle satın alınmıştır. (~3.890 TL/m²)

4. Batı Ataşehir Finans Merkezi'nde konumlu ve TOKİ'ne ait "Ticari" fonksiyonlu, E:2,50 H:serbest yapılanma koşullarında, 43.429,52 m² yüzölçümlü, 3319 ada 1 no'lu parsel BDDK tarafından 2009 yılında 168.940.833 TL bedelle satın alınmıştır. (~3.890 TL/m²)

5. Batı Ataşehir Finans Merkezi'nde konumlu ve TOKİ'ne ait "Ticari" fonksiyonlu, E:2,50 H:serbest yapılanma koşullarında, 25.059,91 m² yüzölçümlü, 3321 ada 1 no'lu parsel SPK tarafından 2010 yılı nisan ayında içerisinde 80.240.000 TL bedelle satın alınmıştır. (~3.200 TL/m²)

6. Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Konut" fonksiyonlu, E:2,07 ve H:serbest yapılanma koşullarında, 17.193,84 m² yüzölçümlü arsa, Teknik Yapı tarafından 2009 Aralık ayında 53.631.000 TL bedelle satın alınmıştır. (~3.120 TL/m²)

7. Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Konut" fonksiyonlu, E:2,07 ve H:serbest yapılanma koşullarında, 5.905,94 m² yüzölçümlü arsa, Teknik Yapı tarafından 2009 Aralık ayında 20.626.400 TL bedelle satın alınmıştır. (~3.490 TL/m²)

8. Batı Ataşehir bölgesinde konumlu Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Ticari" fonksiyonlu, E:1,25 yapılanma koşullarında, 5.873,50 m² yüzölçümlü, 3391 ada 9 no'lu parsel için, Özak GYO A.Ş.-İnter Yapı İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. Ortaklığı tarafından 2012 Nisan ayında Arsa Satışı Karşılığı %36 Şirket Payı Gelir Oranı olarak 52.200.000 TL+KDV bedel ödeneceğine dair Gelir Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır.

9. Ümraniye, Şerifali Bölgesinde TEM yan yol üzerinde 2,5 inşaat emsalli, konut+ticaret fonksiyonlu 2800m² alanlı arsa için 9.000.000 EURO talep edilmektedir. Konu arsa için 8.500.0000 EURO teklif görmüş ancak parsel maliki kabul etmemiştir.(3215 EURO/m²-3950 USD/m²)Göral Emlak, 02164662440

10. Ataşehir, Şerifali Bölgesinde (Doğu Ataşehir kuzey bölgesi) TEM yan yol üzerinde 2,2 inşaat emsalli, konut fonksiyonlu 1000 m² alanlı arsa için 4.000.000 USD istenmektedir. (4000 USD/m²)

Piyasada aynı bölgede satışı gerçekleşmiş arsa verileri analiz edilerek Emsal Ayarlama Tablosu oluşturulmuştur. Ancak Piyasadaki satış verileri farklı yıllara ait olduğundan, dolar endeksli olarak değerler günümüze getirilip gereken düzeltmeler yapılmıştır. Emsal Ayarlama Tablosu'nda yer alan ve nisan 2012'de ihalesi yapılmış bulunan 4 numaralı emsal taşınmaz için 6 aşamalı 6 aylık dilimlerde ödeme taahhüt edildiğinden yıllık faiz oranı %10,25 kabul edilerek paranın bugünkü değeri hesaplanmıştır.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU

3322 ada 1 parsel	Konu Gayrimenkul	1	2	3	4
Net Arsa Alanı (m ²)	9,590.36	57,461.73	54,384.41	43,429.52	5,873.50
Gerçekleşmiş Fiyat (TL)		223,467,518	211,500,000	168,940,833	52,200,000
Bugünkü Değer, (TL)		327,178,793	309,657,150	224,860,249	46,650,431
İstenen Net Birim Fiyat (TL/m ²)		5,694	5,694	5,178	7,943
Satış İskontosu %		0%	0%	0%	0%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL/m²)		5,694	5,694	5,178	7,943
Konum	Finans Merkezi	Finans Merkezi (3323 ada 3 parsel)	Finans Merkezi (3320 ada 3 parsel)	Finans Merkezi (3319 ada 1 parsel)	Batı Ataşehir (3391 ada 9 parsel)
<i>Konum İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%5
Ulaşılabilirlik	iyi	İyi	İyi	İyi	İyi
<i>Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0
Büyüklik	iyi	57,462	54,384	43,430	5,874
<i>Büyüklik İçin Ayarlama</i>		%10	%10	%10	-%15
İmar Durumu	Ticaret, E:2,5	Ticaret, E:2,5	Ticaret, E:2,5	Ticaret, E:2,5	Ticaret, E:1,25
<i>İmar Durumu İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%70
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)		6,263	6,263	5,695	12,708

Ülkemizde gayrimenkul endeksi bulunmaması, gayrimenkul piyasasının menkul piyasası ile paralel hareket etmemesi, özellikle emsal gayrimenkullerin satış işlemi gördüğü 2008 yılında yaşanan ekonomik krizde gayrimenkul piyasasında büyük dalgalanmalar yaşanması nedeni ile tablodada görüldüğü gibi sağlıklı sonuçlar elde edilememiştir. Tabloda yer alan ilk üç emsalde aynı dönem satışı olması nedeni ile birbirine yakın değerler elde edilmiş ancak 2012 yılında yapılan satış bölgedeki emsal satışlarla uyumlu sonuç vermemiştir. Bu nedenle tabloda görülen en son satışın ihale ile yapılmış olması nedeniyle de bölge fiyatlarını daha doğru yansıttığı kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmazın, İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alması, Merkez'deki arsa sayısının kısıtlı olması, bölgenin Merkezi İdare destekli olması, satış değerlerinin olağan gayrimenkul piyasası grafiğinin üzerinde artmasına sebep olmaktadır. Gayrimenkul satış değerlerindeki artış oranının kestirilememesi nedeniyle bölge içindeki 2012 yılı öncesinde yapılan emsal satışlar dikkate alınamamıştır.

Yakın çevrede konut ve konut + ticaret fonksiyonlu arsalarda yapılan araştırmalarda ortalama birim satış değerinin 4000 USD/m² civarında olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin mevcut durumda finans sektörünü de içinde barındıran Zincirlikuyu – Büyükdere Aksı ile benzerlik arz edeceği düşünülmüştür. Zincirlikuyu-Büyükdere aksında ise 2011 yılı içinde inşaat emsali 3 olan Karayolları arsasının 16.850 TL/m² ile satış gerçekleşmiştir. Bölgede, 3 inşaat emsali olan parsellerde satış değerleri konuma göre ortalama 6500 USD/m² ile 9500 USD/m² aralığındadır.

Zincirlikuyu-Büyükdere aksının halen popüleritesini koruması, lokasyon ve ulaşım avantajları ile inşaat hakkının daha yüksek olduğu dikkate alındığında Finans Merkezindeki arsaların birim satış değerinin henüz Zincirlikuyu bölge alt değerleri civarında, kendi çevresindeki konut ve ticaret fonksiyonlu arsa değerlerinin de özel bölge ve inşaat hakkı, ulaşım avantajları dikkate alınarak üstünde olması gerektiği dikkate alınarak ortalama satış değerinin 5000 USD/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucunda değerlendirme konusu 3322 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değeri; $9.590,36 \text{ m}^2 \times 5000 \text{ USD/m}^2 = 47.951.800 \text{ USD}$ (86.313.240 TL) olarak hesaplanmıştır.

7.3.1.2. Ofis ve Ticari Ünite Piyasası Analizi

Kon

u gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki çeşitli projelerde yer alan satılık ofis ve ticari ünitelere ait veriler araştırılmış olup detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

SARPHAN FİNANS PARK

Sarphan Finans Park, Sarp Group'un TOKİ iştirakleri Emlak Konut GYO ve Emlak Pazarlama İnşaat işbirliğiyle Batı Atşehir Finans Merkezi içerisinde, yaklaşık 21.000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmektedir. 43 katlı rezidans, 20 katlı otel ve 12 katlı ofis bloğundan meydana gelen projede 123 adet ofis, 340 adet rezidans daire yer almaktadır. Projenin inşaatına 2011 Eylül ayında başlanmış olup ofislerin %72'si, rezidans dairelerin de %85'inin satış tamamlanmıştır. Proje inşaatının 2014 yılı başında bitirilmesi planlanmaktadır.



Finans Merkezi projesinde; bünyesinde konut tipi rezidans üniteleri barındıran tek proje olma özelliğini taşımaktadır. Satış ofisi ile yapılan görüşmede 123 adet ofisten 35 adet kaldığı ve ofis birim satış değerlerinin 10.000 TL'den başladığı beyan edilmiştir. Mağaza ünitelerinin henüz satışa çıkmadığı belirtilmiş olup satış değerleri konusunda bilgi edinilememiştir.

Sarphan ofis satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	77	-	1.050.000	13.636
Ofis	90	-	1.300.000	14.444
Ofis	100	2.kat	1.296.000	12.960
Ofis	200	2.kat	2.628.000	13.140
Ofis	300	2.kat	3.900.000	13.000

METROPOL İSTANBUL

Atşehir İlçesi, 3386 ada 1 parselde kayıtlı 99.108,08 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşası devam eden "Metropol İstanbul" isimli karma kullanımlı proje kapsamında Alışveriş Merkezi, residence, ofisler, ve çok amaçlı alanların yer alması planlanmıştır. Fonksiyonlarına göre ayrılan 3 kule blok ve 1 AVM bloğundan oluşan proje yaklaşık 730.000 m² kapalı alana sahip olacaktır. Bloklarda tiplerine göre farklı yüzölçümlerine sahip farklı tiplerde konut ve ofisler yer almakta olup yaklaşık 1500 üniteden meydana gelmektedir. Açık hava konsepti ile tasarlanan alış-



veriş alanlarının kapalı alanlarla bağlantısının kurulması planlanmaktadır. Projede Metropol Home Ofis binasında 650 adet taşınmazın satışı ortalama 7.500 TL/m²'den gerçekleşmiştir. Ana ofis bloğu olarak planlanan Metropol Kule'de henüz satışlar başlamamış olup satış birim m² değerinin 10.000 TL/m² olacağı beyan edilmiştir.

Niteliği	Alanı, m ²	Tipi	Satış Değeri Aralığı, TL	Birim Satış Aralığı, TL/m ²
Home-Ofis	45-90	Stüdyo	338.000-645.000	7.167-7.511
Home-Ofis	70-121	1+1	533.000-785.000	6.488-7.614
Home-Ofis	136-164	2+1	893.000-1.078.000	6.566-6.573
Home-Ofis	183-207	3+1	1.193.000-1.346.000	6.502-6.519

UPHILL COURT BATI ATAŞEHİR

Varyap tarafından inşa edilen ve 2008'de tamamlanan Uphill Court Ataşehir, 410.000 m² üzerine inşa edilen 18 blok 2 residence, 1.742 dairenin yanısıra 13.000 m² alışveriş merkezi, 75.000 m² yeşil alan ve sosyal tesisten oluşmaktadır. Bünyesinde ayrıca Türkiye'de bir ilke imza atarak gökyüzünden 31 katlı iki binayı birbirine bağlayan Ataşehir Uphill Towers Residans olarak adlandırılmış ofis binasını barındırmaktadır.



Uphill Towers ofis satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	118	-	600.000	5.085
Ofis	120	7.kat	620.000	5.167
Ofis	112	11.kat	580.000	5.179
Ofis	118	13.kat	625.000	5.297
Ofis	120	17.kat	630.000	5.250
Ofis	120	22.kat	635.000	5.292
Ofis	120	-	660.000	5.500
Ofis	120	27.kat	700.000	5.833

VARYAP MERIDIAN

Halihazırda inşaatı devam eden Varyap Meridian projesi kapsamında 5 kulede 20 ile 61 katlı 1500 konut, 50 bin metrekare kiralık alana sahip bir iş merkezi, 20.000 m² ofis binası, işletmesi uluslararası bir markaya verilecek 5 yıldızlı otel, kongre ve iş merkezi, ticaret alanları olmak üzere toplam 6 kule ve 3 adet alçak katlı ticari blok yer almaktadır. Proje dahilinde 40 m²'lik stüdyolardan özel tasarımı penthouse dairelere kadar çok farklı konut seçeneği bulunmaktadır. Türkiye'nin ilk büyük ekolojik karma projesi olan ve toplam 107 bin metrekare'lik alana yayılı projenin yaklaşık yüzde 90'ı yeşil alandan 13 bin metrekare'lik alanı ise binalardan oluşacaktır. 2012 yılının sonunda projenin tamamlanmış olacağı bilgisi edinilmiştir.



Varyap Meridian projesindeki ofis satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Kat Aralığı	Satış Değer Aralığı, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	54-121	1-15	426.000-850.000	7.000-7.900

Varyap Meridian projesindeki dükkan satış fiyatları, TL

Niteliği	Blok / Kat	Alanı, m ²	Eklenti, m ²	Toplam Alan, m ²	Muhammen Bedel, TL (KDV Dahil)	Birim Satış, TL/m ²
Dükkan	G2/1.BODRUM	51,03	108,78	159,81	3.050.000	19.085
Dükkan	G2/1.BODRUM	49,14	204,58	253,72	4.500.000	17.736
Dükkan	G1/1.BODRUM	76,16	83,15	159,31	3.050.000	19.145
Dükkan	I/2.BODRUM	41,91	226,17	268,08	2.700.000	10.072
Dükkan	I/2.BODRUM	40,75	177,66	218,41	2.200.000	10.073
Dükkan	I/2.BODRUM	76,67	134,33	211	2.150.000	10.190
Dükkan	I/2.BODRUM	75,11	134,32	209,43	2.100.000	10.027
Dükkan	I/2.BODRUM	76,42	258,41	334,83	3.350.000	10.005

Varyap Meridian projesinde yer alan ikinci el satılık dükkanlar aşağıda verilmiştir.

-Meridian Bussiness Bloğunun altında yer alan 230 m² asma katlı dükkan 4.500.000 TL bedelle satılıktır. (19.565 TL/m²) *Emlak Box 216 455 55 00 – 532 328 20 92*

-Meridian Bussiness Bloğunun altında yer alan 65 m² dükkan 1.450.000 TL bedelle satılıktır. (22.308 TL/m²) *Assos Gayrimenkul 532 471 75 46*

-Meridian Bussiness Bloğunun altında yer alan 210 m² dükkan 4.150.000 TL bedelle satılıktır. (19.762 TL/m²) *Remax ABC 216 688 71 70 – 530 498 89 87*

-Meridian Bussiness Bloğunun altında yer alan 82 m² dükkan 1.350.000 TL bedelle satılıktır. (16.463 TL/m²) *Meridian Gayrimenkul 216 688 44 85 – 533 925 80 29*

-Meridian Bussiness Bloğunun altında yer alan 346 m² dükkan 6.500.000 TL bedelle satılıktır. (18.786 TL/m²) *Meridian Gayrimenkul 216 688 44 85 – 533 925 80 29*

AĞAOĞLU MY PRESTİGE

Finans merkezi Ataşehir'de ilk ofis projesi olan My Prestige toplam 19.550 m²'lik alanda inşa edilmekte olup proje dahilinde 4900 m² dükkan alanı, 8822 m² ofis alanı, 800 m² toplantı salonları, 5000 m² otopark alanı ve bir helikopter pisti yer almaktadır. Toplam 16 katta, 70 m²'den 358 m²'ye ulaşan büyüklükleriyle 122 ofis bölümü bulunmaktadır. My Prestige bünyesinde; 24 saat çok dilli sekreteryası ve raporlama sistemi, yerel ve uluslararası posta ve paket gönderimi, CIP havalimanı transferi, concierge hizmetleri, araç, uçak-helikopter kiralama, seyahat acenteliği hizmetleri, kişisel alışveriş ve teslimat hizmetleri, kuru temizleme, eczane, vale park hizmeti, oda servisi ve catering hizmetleri, 24 saat güvenlik ve koruma hizmeti, teknolojik teknik destek, kuaför, terzi ve özel depolama hizmetleri verilmektedir.



Ağaoğlu My Prestige ofis satış fiyatları, TL

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	70	-	560.000	8.000
Ofis	70	-	525.000	7.500
Ofis	70	-	505.000	7.214
Ofis	70	-	480.000	6.857
Ofis	70	-	560.000	8.000
Ofis	70	6.kat	570.000	8.143
Ofis	161	5.kat	1.300.000	8.075
Ofis	161	3.kat	1.150.000	7.143

AĞAOĞLU MY OFFICE

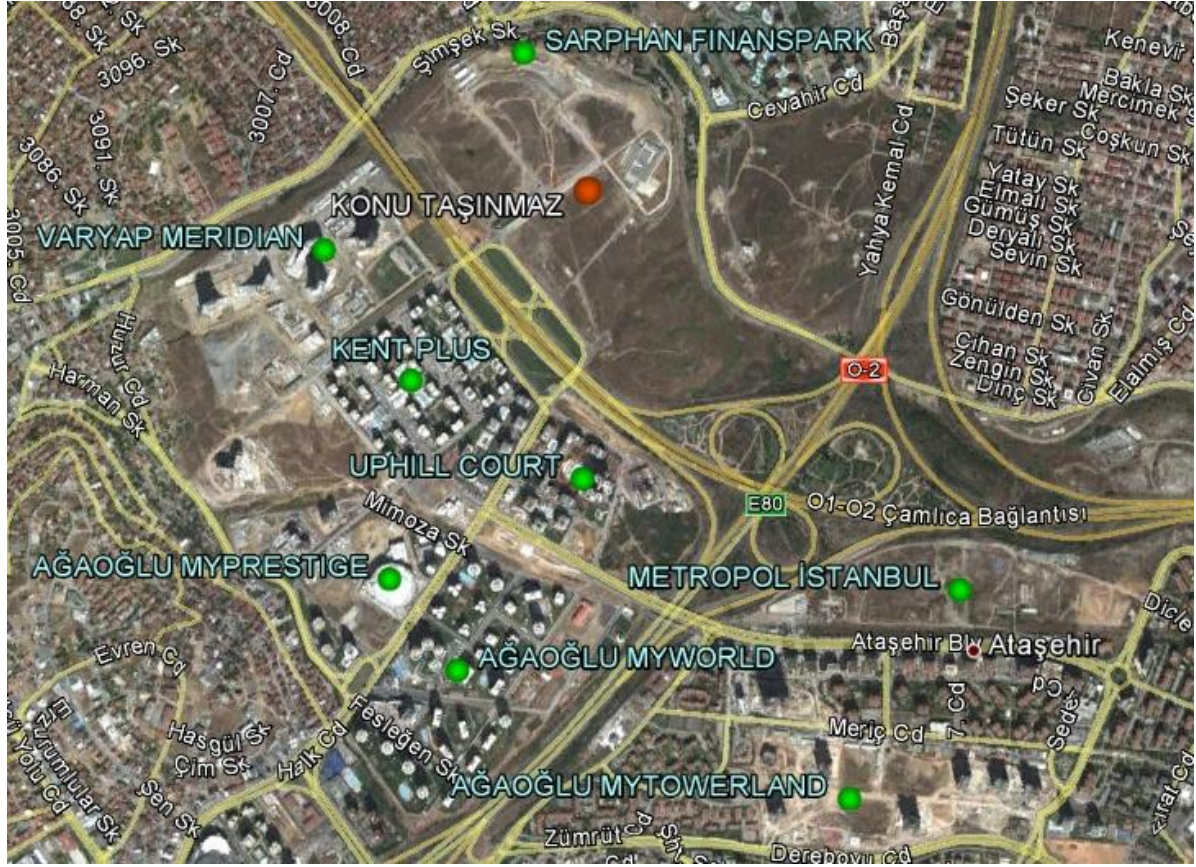
Batı Ataşehir'de Ağaoğlu tarafından inşa edilen projede alanları 58 m²'den 3.468m²'ye değişen A sınıfı ofis ve dükkanlar bulunmaktadır. Gün boyu organize edilebilen teknolojik ekipmanlar ile dizayn edilmiş toplantı salonları, CIP Havalimanı transferi, 24 saat asistanlık hizmeti ve tam donanımlı fitness salonu proje dahilindeki imkanlardır.

**Ağaoğlu My Office satış fiyatları, TL**

Niteliği	Alanı, m ²	Katı	Satış Değeri, TL	Birim Satış, TL/m ²
Ofis	858	1.kat	5.500.000	6.410
Ofis	217	13.kat	1.900.000	8.756
Ofis	76	14.kat	780.000	10.263

-Batı Ataşehir My Office içerisinde yer alan 130 m² alanlı dışa cephesi bulunan dükkan yakın zaman önce 1.100.000 TL (8.462 TL/m²) 'ye satılmıştır.

-Batı Ataşehir My Office'te 1.bodrum katta yer alan 970 m² alanlı mağaza 7.000.000 TL bedelle satılıktır. (7.216 TL/m²) *Remax Fores 2 216 688 66 88 – 532 367 22 22*



EMSAL HARİTASI

Konu Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgedeki Ofis Satış Değerlerinin Karşılaştırması

Proje İsmi	Tamamlanma Durumu	Tipi	Birim Satış Fiyat Aralığı, (TL/m ²)
Ağaoğlu My Office	Tamamlanmış	Ofis	6.400-10.250
Ağaoğlu My Prestige	Tamamlanmış	Ofis	6.860-8.143
Uphill Towers	Tamamlanmış	Ofis	5.085-5.833
Varyap Meridian	2012 sonu	Ofis	7.000-7.900
Metropol İstanbul	2015	Ofis	6.500-7.500
Sarphan Finanspark	2014	Ofis	10.000-14.500

Emsal projelerde birim satış fiyat aralığı ofisler için 5.085-14.500 TL/m² aralığında değişmektedir.

Emsal karşılaştırma analizi sonucu değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilen ofis projesinde ofis ortalama birim satış değeri **9.000 TL/m² (5000 USD/m²)**, mağaza ortalama birim satış değeri **18.000 TL/m² (10.000 USD)** takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup, henüz üzerinde bir proje geliştirilmediğinden kira değeri tespiti yapılamamış ve direkt gelir kapitalizasyonu kullanılamamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde halen askıda bulunan İmar Planı doğrultusunda ofis ve mağaza ünitelerini içeren plaza yapılacağı öngörülmüştür.

İmar Planı ile belirlenmiş olan toplam 23.975,90 m² inşaat emsal alanına, İstanbul İmar Yönetmeliği esaslarında emsal dışı alanların da ilavesi ile toplam 26.372,51 m² satılabilir ofis+mağaza alanı olacağı düşünülerek Nakit/Gelir Akımları Tablosu oluşturulmuştur. Geliştirilecek projede oluşan ofis ve mağaza alanlarından elde edilecek gelirler bugüne indirgenerek projenin net bugünkü hasılat değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

GELİRLER		1. YIL	2. YIL	3. YIL
Satılabilir Ofis Alanı, m²	19,779.38			
Ofis Birim Satış Değeri, USD		5,000	5,250	5,670
Ofis Satış Fiyatı Artış Oranı			5.00%	8.00%
Ofis Satış Hızı			30.00%	70.00%
Satılan Ofis Alanı, m ²			5,933.81	13,845.57
TOPLAM OFİS GELİRLERİ		31,152,523.50	78,504,359.22	
Satılabilir Ticari Ünite Alanı, m²	6,593.13			
Ticari Ünite Birim Satış Değeri, USD		9,000	9,270	9,734
Ticari Ünite Satış Fiyatı Artış Oranı			3.00%	5.00%
Ticari Ünite Satış Hızı			0.00%	100.00%
Satılan Ticari Ünite Alanı, m ²				6,593.13
TİCARİ ÜNİTE GELİRLERİ		0	0	64,174,230.86
TOPLAM GELİRLER		0	31,152,524	142,678,590
Net Bugünkü Hasılat Değeri, USD	0.11	129,609,442		

Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yaklaşım;

Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı ile bölgedeki kat karşılığı inşaat oranı araştırılmış olup konu gayrimenkul için bu oranın %45 olacağı öngörülmüştür.

Bölgede Gerçekleşmiş Kat Karşılığı Oranları:

-2246 Ada 2 Parsel, 2445 Ada 2 Parsel ve 3382 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan My Towerland Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında 10.03.2006 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup kat karşılığı oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.

-3386 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Metropol İstanbul projesi için 15.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup anlaşılan kat karşılığı oranı %43,15 'tir. (T1 Lejantlı Ticaret Alanı, E:1,5)

- 3333 ada 3, 3346 ada 1, 3347 ada 1, 3348 ada 1, 3349 ada 1, 3328 ada 3 nolu parseller üzerinde inşa edilmekte olan Varyap Meridian Projesi için 02.06.2008 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup gerçekleşen kat karşılığı oranı %44,15'tir.

-3391 ada, 9 parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasında yapılan gelir paylaşımı sözleşmesinde anlaşılan kat karşılığı oranı %36'dır. (Ticaret Alanı, E:1,25)

Hasılat Paylaşım Modeli	Pay Oranları	Pay Değerleri, USD
Arsa Payı	0,45	58.324.249
Girişimci Payı	0,55	46.659.399

Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı ile değerlendirme konusu taşınmazın değeri 58.324.249 USD (104.983.648 TL) olarak hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu parseller için Emsal Karşılaştırma ve Nakit / Gelir Akımları İndirgeme-Hasılat Paylaşımı yöntemleri ile hesaplanan değerler uyumlaştırılmış olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	ULAŞILAN DEĞERLER, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER, TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	86.313.240	95.000.000
Hasılat Paylaşımı Yöntemi Analizi	104.983.648	

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkul; mevcutta arsa nitelikli olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olduğundan henüz yapılması gerekli yasal prosedür bulunmamaktadır.

8.4. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde tapu sicilinde kayıtlı ipoteklerin kaldırılması koşulu ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul; ülkemizin Finans Merkezi olarak belirlenmiş özel bir lokasyon içinde yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge ve bölge içindeki parsel sayısının kıtlığı, ulaşım ilişkileri ve çevre yapılanmaları dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	:	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ % 18 KDV DAHİL (TL)
3322 ADA 1 PARSEL	:	95.000.000	112.100.000

Sonuç olarak;

- ✓ 3322 ada 1 parselin Pazar Değeri 12.07.2012 tarihi itibari ile **95.000.000 TL (Doksanbeşmilyon Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

1 USD = 1,80.-TL, Rapor da belirtilen değerlerin tamamı KDV KARIÇ değerlerdir.

***DİDEM ÖZTÜRK**
Y.Harita Mühendisi



Olca Serdar YILMAZ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 401208
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



**Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.*

10. EKLER

TAKYİDAT

Zemin Tipi		Ada/Parsel	
: Ana Taşınmaz	: 3322/1		
Zemin No	: 21743948	Yüzölçüm	: 9.590,36 m2
İl/ İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah.		
Mevkii			
Çit / Sayfa No	: 1 / 8		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
216295537	VARYAP VARLI BAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.	TAM		9.590,36	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 04/07/2012 - 17565-

İpotek										
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VergiNo:0150015264 SicilNo:90418	Evet	40.000.000,00 TL	Yıl %11,40de 1/0 ğişken	F.B.K.		01/09/2010- 22572		01/09/2010- 22572	--	Yok
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi										
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.					
Ümraniye TM - KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3322 Ada 1 Parsel	1/1	VARYAP VARLI BAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.	40.000.000,00 TL	01/09/2010- 22572	--					
İpotek Ş/B/İ Bilgisi										
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.						
				--						
Alacaklı										
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	SDF Hakkı
	Evet	40.000.000,00 TL	Yıllık %36	2/0	F.B.K.	14/05/2012- 12180	VARYAP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	14/05/2012- 12180	--	Var
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi										
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.					
Ümraniye TM - KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3322 Ada 1 Parsel	1/1	VARYAP VARLI BAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.	40.000.000,00 TL	14/05/2012- 12180	--					

Rapor Tarihi / Saati : 06.07.2012 13:15

FOTOĞRAFLAR





SERTİFİKASYONLAR



