



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BAKIRKÖY-OSMANİYE**

**REFERANS BAKIRKÖY
PROJESİ**

2014_300_002

“PROJE”

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	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	15
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	16
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	19
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	20
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	21
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	21
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	22
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	22
5.3.2.1.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	23
5.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	23
5.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI	23
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	24
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	24
6.1.	DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	25
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	26
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	26
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	27
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	30
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	30
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	32
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	33
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	35
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	35
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	36
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	36
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI36	
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
8.	SONUÇ	39
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	39

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	PROJE –KAT İRTİFAKLI
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	<p>Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde konumlu REFERANS BAKIRKÖY OSMANİYE Projesi'dir. Proje kapsamında;</p> <ul style="list-style-type: none"> 1224 ada 2 parsel üzerinde 3 adet konut bloğu (A, B, C blok)'da, 157 konut, 50 dükkân olmak üzere 207 adet bağımsız bölüm, 1225 ada 1 parsel üzerinde 1 adet konut bloğunda, 97 konut, 23 dükkân olmak üzere 120 adet bağımsız bölüm olmak üzere <p>Proje genelinde; 254 adet konut ve 73 adet dükkân olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ruhsat alınmış olup, kat irtifakı süreci tamamlanmıştır.</p>
ARSA ALANI	:	<ul style="list-style-type: none"> 1224 ada 2 parsel 10.340,71 m² ve 1225 ada 1 parsel 2.732,26 m²'dir. <p>TOPLAM: 13.072,97 m²</p>
KAPALI KULLANIM ALANI	:	<p>TOPLAM: 58.070,66 m²</p> <p><u>1224 Ada, 2 Parsel</u> A Blok: 8.817,04 m² B Blok: 7.523,91 m² C Blok: 12.206,99 m² İlave Alanlar: 16.151,77 m²</p> <p><u>1225 Ada, 1 Parsel</u> A Blok: 13.370,95 m²</p>
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	:	Değerlemesi yapılan proje; 1224 ada 2 parsel üzerindeki 3 blok; ince iş uygulama aşamasında 1225 ada 1 parsel üzerindeki tek blok ise kaba inşaatı tamamlanmış, betonarme işleri ise son katında devam etmektedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	<p>Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller; 08.03.2004 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Bakırköy Merkez Uygulama İmar Uygulama Planı" kapsamında T3 (Sanayi Dönüşüm Alanları) alanında kalmaktadırlar. * T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, iş hanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları v.b. yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 H_{max}:30,50 m' dir.</p> <p>*Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.</p>
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde, emsal karşılaştırma, gelir yöntemi ve maliyet yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	26.03.2014
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	<p>Halk GYO A.Ş.nin "gelir hasılatı" paylaşımı" sözleşmesinden kaynaklı değeri aşağıdaki gibidir.</p> <p>HALK GYO A.Ş. değeri, KDV hariç;</p> <p>94.267.617-TL (Doksanörtmilyonikiyüzaltmışyedibinaltıyüzonyedi -Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.</p>

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 28.03.2014
RAPORUN NUMARASI	: 2014_300_002
DEĞERLEME TARİHİ	: 26.03.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 12.03.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2014_300_02
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 12.8.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri: VIII, No:53 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde ve 20.7.2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu Rapor; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsel numaralı parsel üzerinde yer alan "REFERANS BAKIRKÖY" isimli KONUT+TİCARET Projesi'nin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Halk GYO A.Ş. ile yüklenici arasında, rapor içerisinde detayları verilmiş olan "arsa karşılığı gelir paylaşımı işi" sözleşmesinden kaynaklı Halk GYO A.Ş. değeri hesaplanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYAN	: NAZEN TÖMEN SPK Lisans No: 400645 Değerleme Uzmanı-Yük. Mimar
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Rapora konu gayrimenkul ile ilgili olarak Şirketimizce daha önce, <ul style="list-style-type: none">• 06.11.2013 tarihli, 2013_300_007 no.lu değerleme raporunda proje devam etmekte olup; HALK GYO A.Ş. değeri KDV hariç; 90.500.000-TL olarak takdir edilmiştir.• 23.11.2012 tarihli, 2012_300_17 no.lu değerleme raporunda, proje devam etmekte olup, HALK GYO A.Ş. değeri, KDV hariç; 90.500.000-TL olarak takdir edilmiştir.• 08.06.2012 tarih ve 21.09.2012 rev. Tarihli, 2012_300_03 no.lu değerleme raporunda, proje başlamış olup, HALK GYO A.Ş. değeri, KDV hariç; 90.959.822-TL olarak takdir edilmiştir.• 07.12.2011 tarih, 2011_300_010 rapor numaralı mevcut arsalar için değerlendirme raporu hazırlanmış olup değer: 1224 ada 2 parsel: 30.505.000- TL (KDV hariç) 1225 ada 1 parsel: 8.060.000-TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. NO:4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Şerifali Çiftliği, Tatlısu Mah. Ertuğrul Gazi Sok.,No:1 Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu raporun amacı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parsellerin, üzerlerinde geliştirilmekte olan "REFERANS BAKIRKÖY" isimli KONUT+TİCARET projesinden kaynaklı değer tespiti ve Halk GYO A.Ş.'nin bu projeden kaynaklı "gelir paylaşımı sözleşmesinden kaynaklı" değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul İli Nüfus Bilgileri

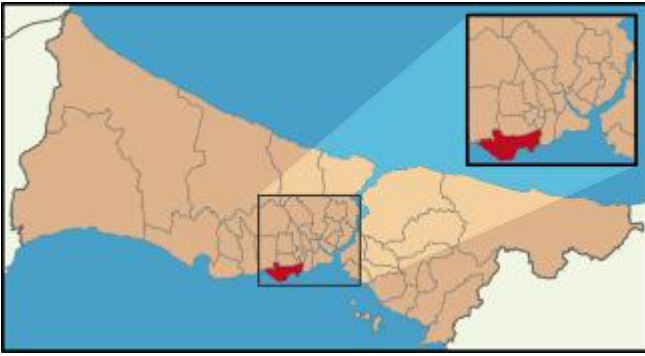
Yıllar	1980	1985	1990	2000	2009	2010	2011	2012	2013
Nüfus	2.772.708	5.475.982	6.629.431	8.803.468	12.782.960	13.120.596	13.483.052	13.710.512	14.160.467
Yıllık Artış Oranı (%)	1,71	14,58	3,9	2,88	4,52	2,64	2,76	1,68	3,18

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

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

BAKIRKÖY İLÇESİ

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



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

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

Nüfus:

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

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul' a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmuştur.

Bakırköy İlçesi Nüfus Bilgileri

Yıllar	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010	2011	2013
Nüfus	882.505	1.238.342	1.328.276	214.417	208.398	214.821	219.145	220.663	221.336

Bakırköy İlçesinde toplam 4 adet Anadolu Lisesi, 5 adet meslek lisesi, 26 adet ilköğretim okulu, 2 adet Resmi Özel Eğitim Okulu, bir Halk eğitim merkezi ve bir adet rehberlik araştırma merkezi faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra ilçede, 12 adet Özel İlköğretim okulu, 2 adet Özel Azınlık İlköğretim Okulu, 3 Akşam Lisesi ve 12 adet Özel Lise, 126 banka şubesi, 86 kuyumcu, 12 döviz bürosu, 13 otel ve motel, 7 özel hastane bulunmaktadır.

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

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

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

Ulaşım Projeleri:



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

Ulaşım Bağlantıları:



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

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

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

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

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

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

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

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak

gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

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

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

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

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

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

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşan 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 Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

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

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

Ekonomi İle ilgili Diğer Göstergeler:

Kapasite Kullanım Oranı

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

Türkiye'nin Kredi Notu:

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

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

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

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

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

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

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

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

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

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

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

2013 yıl sonu itibariyle gelişmeler:

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

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

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

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

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



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Boğaz Köprüsü	14 km	Eminönü	8 km
F.S.M Köprüsü	18 km	Avcılar	15 km
Levent	15 km	Maslak	18 km
Üsküdar	12 km	Kadıköy	12 km
Atatürk Havalimanı	5 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	38 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi,
 - 1224 Ada, 2 Parseldeki 10.340,71 m² yüz ölçüme sahip arsa ile
 - 1225 Ada, 1 Parseldeki 2.732,26 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde inşaatı devam eden toplamda 327 adet bağımsız bölüme sahip, konut + dükkânlardan oluşan projedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu parseller topografik olarak hafif eğimli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar planlarında, parsellerin aralarında 15 m genişliğinde imar yolu geçtiği görülmüş olup, mevcutta bu yolun inşaat çalışmaları devam etmektedir.
- 1224 ada 2 parsel üzerinde A, B ve C olmak üzere 3 adet blok yer almaktadır. A Blokta sadece konut vasıflı taşınmazlar yer almakta iken; B ve C Bloklarda dükkân ve konut fonksiyonlu birimler de yer almaktadır.
- 1225 ada 1 no.lu parsel üzerinde konut ve dükkân amaçlı 1 adet blok yer almaktadır.
- Projenin tadilat ruhsatı alınmış olup, tapuda 24.02.2014 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.
- 1224 ada 2 parsel üzerinde yer alan A, B ve C blokların teslimi 2014 Mayıs sonu, 1225 ada 1 parsel üzerinde yer alan bloğun ise 2014 Temmuz sonu olarak belirlendiği beyan edilmiştir.
- Proje hali hazırda yapım aşamasında olup 14.03.2014 tarihinde yapılan incelemede; 1224 Ada 2 parsel; 3 blok için kaba inşaat tamamlanmış, tesisatlar çekilmiş, ince iş uygulamaları devam etmektedir.
1225 Ada 1 parsel; tek bloktan oluşan binanın hafriyat işlemi, temel aşaması, kaba inşaat tamamlanmış olup; betonarme işlemleri son katı hariç tamamlanmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANI	
Ada Parsel	Toplam İnşaat Alanı
1224 Ada 2 Parsel	44.699,71
1225 Ada 1 Parsel	13.370,95
Toplam	58.070,66

ADETSEL DAĞILIM				
Ada Parsel	Blok	Konut Adedi	Dükkân Adedi	Toplam
1224 Ada 2 Parsel	A Blok	48	-	48
1224 Ada 2 Parsel	B Blok	43	28	71
1224 Ada 2 Parsel	C Blok	66	22	88
1225 Ada 1 Parsel	-	97	23	120
Toplam		254	73	327

1224 ada 2 parsel:

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

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

A BLOK (Teras):

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

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

B BLOK:

1224 ADA 2 PARSEL, B BLOK	
KATLAR	BRÜT ALAN
2.BODRUM KAT	
1.BODRUM KAT	
ZEMİN	1.171,54
1.KAT	784,53
2.KAT	695,43
3.KAT	695,43
4.KAT	695,43
5.KAT	695,43
6.KAT	695,43
7.KAT	695,43
8.KAT	717,73
TERAS KAT	677,53
TOPLAM	7.523,91

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

C BLOK (Teras):

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

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

ZEMİN İLAVE:

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

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

1225 ada 1 Parsel:

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

A BLOK

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

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

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller üzerinde yukarıda tanımı verilen projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir. İlk ruhsat ve tadilat ruhsatı alınmış olup bilgileri rapor içerisinde yer almaktadır. Arazinin etrafı, inşaat alanının çevreden ayırmak amacıyla çevrelenmiş olup projenin 1224 ada 2 parsel bünyesindeki 3 adet blok için kaba inşaat ve betonarme işleri tamamlanmış, ince iş uygulamalarına geçilmiştir. 1225 ada 1 parselde yer alan tek bloğun ise kaba inşaatı tamamlanmış, betonarmesi ise 8. normal kat dışında diğer katlarda tamamlanmıştır. Proje kapsamında bulunan 2 farklı Parsel ve blok bazında gelinen inşaat seviyesi; aşağıda özetlenmiştir.

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

- **A Blok inşaatı:** blok kat yüksekliğine ulaşmış, kaba inşaat tamamlanmış, iç ve dış duvarlar örülmüş kaba sıva ve ince sıva işleri tamamlanmıştır. Dış cephesi, izolasyonu, kalorifer petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları, iç kapı montajları tamamlanan blokta dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları henüz tamamlanmamıştır. Çevre düzeni ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir. (Blok bazında inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık % 81 kabul edilmiştir.)
- **B Blok inşaatı:** blok kat yüksekliğine ulaşmış, kaba inşaat tamamlanmış, iç ve dış duvarlar örülmüş kaba sıva ve ince sıva işleri tamamlanmıştır. İzolasyonu, kalorifer petekleri, mutfak

dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları tamamlanan blokta iç ve dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları henüz tamamlanmamıştır. Çevre düzeni, peyzaj çalışmaları, dış cephe kapmaları devam etmektedir. (Blok bazında inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık % 84 kabul edilmiştir.)

- **C Blok inşaatı**; blok kat yüksekliğine ulaşmış, kaba inşaat tamamlanmış, iç ve dış duvarlar örülmüş kaba siva ve ince siva işleri tamamlanmıştır. İzolasyonu, kalorifer petekleri, mutfak dolapları montajı, ıslak zemin döşemeleri, pencere doğramaları, tesisatları tamamlanan blokta iç ve dış kapı montajı, parkeler, banyo-wc vitrifiyeleri, aksesuar montajları henüz tamamlanmamıştır. Çevre düzeni, peyzaj çalışmaları, dış cephe kapmaları devam etmektedir. (Blok bazında inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık % 81 kabul edilmiştir.)

1225 ada 1 parsel üzerinde bulunan ve tek bloktan oluşan yapının kaba inşaatı ve betonarme çalışmaları tamamlanmıştır. 8. normal katın tuğla duvar inşaatı devam eden blokta diğer katlarda tuğla duvar inşaatı tamamlanmıştır. Elektrik kablo montaj çalışmaları devam etmektedir. Alçı sıva çalışmalarına henüz başlanmamıştır.

(Blok bazında inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık % 55 kabul edilmiştir.)

Her iki parsel arasından geçen imar yolunun halen inşaatı sürmektedir. Şantiyenin başlangıç döneminde kurulan satış ofisi faaliyetine devam etmektedir.

Söz konusu projenin mevcut durumda inşaat seviyesi

Proje, ruhsat, mobilizasyon ve satış ofisinin düzenlenmesi aşamalarının tüm projenin %5'ini oluşturduğu, kaba inşaatın, tüm projenin %40'ını oluşturduğu (temellerin ise kaba inşaatın %15 civarında bir oranı temsil ettiği) kabul edilmiştir.

1224 ada 2 parsel inşaatın % 100 tamamlanma seviyesine göre durumu yaklaşık % 82,

1225 ada 1 parsel inşaatın %100 tamamlanma seviyesine göre durumu yaklaşık % 55 olarak kabul edilmiştir.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ			
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Osmaniye	Osmaniye
KÖYÜ	:	-	-
MEVKİİ	:	-	-
SINIRI	:	Planındadır.	Planındadır.
PAFTA NO	:	-	-
ADA NO	:	1224	1225
PARSEL NO	:	2	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.340,71 m ²	2.732,26 m ²
YEVMIYE NO	:	2386	2387
CİLT NO	:	234, 235, 236	236,237
SAHİFE NO	:	23136...23342 arası	23343...23462 arası
BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	:	Ekte	Ekte
BLOK NO	:	A, B, C	-
KAT NO	:	Ekte	Ekte
BAĞ. BÖL. NO	:	Ekte	Ekte
EDİNİM TARİHİ	:	24.02.2014	24.02.2014
EDİNİM SEBEBİ	:	Kat İrtifaki İşlemden	Kat İrtifaki İşlemden
MALİK	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	
HİSSE ORANI	:	Tüm bağımsız bölümlerde %100 hisse sahibi	

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 24.02.2014 tarihinde kat irtifakı sürecini tamamlamıştır. Projenin tamamında toplam 327 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bağımsız bölüm bazında tapu kayıtları eklerde yer almaktadır.

Tüm bağımsız bölümlerde HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., tam hisse sahibidir.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

1224 Ada, 2 Parsel ve 1225 Ada, 1 Parsel
25.03.2014 ve 26.03.2014 tarihli yazılı takyidat belgelerine göre:
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 1224 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde 05.07.2013 tarih ve 8488 yevmiye no ile "1 TL bedel karşılığında 99 yıl müddetle 1019 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi" bulunmaktadır. 1225 ada 1 parsel no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 1224 ada 2 parsel üzerinde 24.02.2014 tarih ve 2386 yevmiye numarası ile "yönetim planı: 08.01.2014 beyanı yer almaktadır. 1225 ada 1 parsel üzerinde 24.02.2014 tarih ve 2387 yevmiye numarası ile "yönetim planı: 09.01.2014 beyanı yer almaktadır.

25.03.2014 VE 26.03.2014 tarihli YAZILI TAKYİDAT BELGELERİ AYRI BİR CİLT OLARAK HAZIRLANMIŞTIR.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

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

- Bu planda ticaret alanları, 1. derece ticaret alanları (T1, T2, T3, T5, T6) ile tali ticaret alanları (KT) şeklinde tanımlanmıştır.
- Bu planda T1, T2, T3, T5, T6 ve KT lejantıyla tanımlanan alanlarda, parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.
- "Sanayi Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanan T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel yapılar (sinema, tiyatro vb) yönetim yapıları vb yer alabilir. Bu alanlarda KAKS: 2,00 H max:30,50' dir. Bodrum kat emsalin % 20' si kadar yapılabilir.



5.3.2.1. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

Parsel	1224 ada 2 parsel		1225 ada 1 parsel	
Ruhsat tarih	19.09.2013		19.09.2013	
Ruhsat no	4963		4964	
Blok adeti	A+B+C			
Bağımsız üniteler	Adet	Alan m ²	Adet	Alan m ²
Apartman binası (3 ve daha çok dairesi)	157	20.563,86	97	5.061,48
Dükkan	50	782	23	799,53
Ortak alan		23.249,14		7508,99
Toplam	207	44.595,00	120,00	13.370,00
Yol kotu altı kat sayısı	2		3	
Yol kotu üstü kat sayısı	9		9	
Toplam kat sayısı	11		12	
Yapı sınıfı	4 B		4B	

Ruhsatlar ve Projeden fotoğraflar, EK 2 bölümünde yer almaktadır.

Yapı müteahhidi olarak Biskon Yapı A.Ş.belirtmiştir.

Yapı Projeleri Onay tarihi:29/05/2012, Tadilat projesi onay tarihi: 17.09.2013

Taşınmazların her ikisine ilişkin, ilk yapı ruhsatları aşağıdaki gibidir:

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

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Herhangi bir olumsuzluk yoktur.

5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme konusu "REFERANS Bakırköy" Osmaniye projesi bu raporun 5.1 ve 5.2 bölümlerinde anlatılmaktadır. Proje 2 ayrı parsel üzerinde inşaatı devam etmektedir.

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

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

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

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 Kapitalizasyonu yöntemleridir.

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

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

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

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

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması 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. Taşınmaz arsa ve yapı gelirleri olarak ayrılmasında zorluk olması durumunda piyasadaki bütünleşik kapitalizasyon oranı kullanılabilir.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Hipodroma yakın konumlu olması nedeniyle, yoğun olarak yapılaşmayacak ferah bir bölgede olması,
- Osmaniye Mahallesi'nde, mevcut konutların orta gelir grubuna hitap ediyor olmalarına rağmen, hızlı bir şekilde daha modern konutlara dönüşüyor olması,
- Bölgede yaya olarak ulaşılabilen birçok alışveriş merkezinin, projedeki konutlara olan olumlu etkisi. Bunlardan Marmara Forum Alışveriş Merkezi'nin Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olması,
- Adalet Sarayı'nın Osmaniye Mahallesi'nde E5 Karayolu'na ve değerlemesi yapılan araziye yakın konumlu olması. Bölgede Adliye Sarayı'nın çekeceği kitlenin (avukat, hâkim vs.) ihtiyacını karşılayacak miktarda homeofis ve nitelikli konutların olmayışı,
- Bölgede değişim sürecinin devam etmesi, çevresindeki konut alanlarının dönüşüm içinde olması,
- Bölgede 1999 depreminden önce yapılmış olup, deprem yönetmeliğine uygun olmayan yapıların çoğunlukta olması nedeniyle yeni nitelikli konutlara talebin olması,
- Bölgedeki konut stoğunun bölge halkı için temel ihtiyaçlar haline gelen güvenlik ve otopark hizmetlerini karşılayamaz nitelikte olması nedeniyle, bölge halkının konut talebinde nitelikli konut yapılaşmasına yönelim göstermesi.

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

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

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

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

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

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

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu projenin güncel satış rakamlarının bölge piyasası ile uygunluğunun anlaşılması ve boş arsa değerinin tespitine yönelik gerçekleştirilen piyasa araştırmaları aşağıda yer almaktadır. İncelenen emsal projeler aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, araştırma raporun ekler bölümünde verilmiştir. **EK.6** Bölgede yer alan, proje konseptine sahip ve benzer hedef kitleye hitap eden projeler incelenmiştir.



KONUT PROJESİ EMSALLERİ: Raporun **EK 6** bölümünde verilmiştir.

Eklere verilen proje bilgileri yansira yakın bölgeye ilişkin konut değerleri aşağıdaki gibi incelenmiştir.

EMSAL K1) Maxera Gayrimenkul – 0530 265 55 08

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

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

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

EMSAL K2) Bölgede yapılan piyasa araştırmasında değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu projeye benzer niteliklere sahip, yakın çevrede konumlanmış projeler incelenmiştir. Bu doğrultuda;

- *The İstanbul Veliefendi Projesi'nde* yer alan 1+1:74-77 m², 2+1:132-136 m², 3+1:187 m², 4+1:212 m² alanlara sahip dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

- ✚ Platform Merter projesinde 1+1,2+1,3+1,4+1,5+1,Penthouse tiplerinde daireler yer almaktadır. Dairelerin alanları 1+1: 42-87 m², 2+1:110-128 m², 3+1:142-166 m², 4+1:344-402 m² aralığında değişmektedir. Projede yer alan dairelerin satış fiyatları tip bazında aşağıdaki gibi sıralanmıştır.
 - 1+1:330.000-600.000 TL
 - 2+1: 800.000-1.000.000 TL
 - 3+1:1.200.000-1.700.000 TL

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

- ✚ Ağaoğlu My City Bahçelievler projesinde yer alan dairelerin alanları 1+1:65-74 m², 2+1:96-107m², 3+1:107-140 m² aralığında değişmektedir. Güncel satış fiyatları aşağıda ise;
 - 1+1:400.000-450.000 TL
 - 2+1:420.000-560.000 TL
 - 3+1:560.000-650.000 TL şeklindedir. Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **4.400 - 5.600 TL/m²** aralığındadır. Projenin 2012 yılına göre güncel satış değerlerinde yaklaşık %14'lük bir artış olduğu gözlemlenmiştir.
- ✚ Ataköy Konakları projesinde yer alan dairelerin birim satış değerleri araştırılmış olup; dairelerin brüt alanları 3+1:170-180m², 4+1:260-276 m² aralığında değişmektedir. Tip bazında satış fiyatları aşağıdaki gibidir.
 - 3+1:2.700.000-3.200.000 TL
 - 4+1:4.500.000-6.000.000 TL

Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **15.000-23.000TL/m²** aralığında değişmektedir.

- ✚ Novus Residence projesinde 1+1,2+1,3+1,4+1,5+1 tiplerinde daireler yer almakta olup; brüt alanları 1+1: 65-94 m², 2+1: 138-139 m², 3+1: 124-150m², 4+1: 157m² aralığındadır. Satış fiyatları ise tip bazında;
 - 1+1:630.000-680.000 TL
 - 2+1:840.000-900.000 TL
 - 3+11.150.000-1.200.000TL
 - 4+1:1.500.000 TL şeklindedir. Projede yer alan dairelerin birim satış değerleri **7.500-8.500 TL/m²** aralığında olmakla birlikte geçen yıla oranla daire fiyatlarında yaklaşık %5'lik bir artış olduğu tespit edilmiştir.

İncelenen projelerin detayları ekler kısmında yer almaktadır.

Değerlendirme, konut:

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ

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

EMSAL A1) Bodurlar İnşaat Emlak – 0212 510 25 63

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın yakın konumda işlek bir sokak üzerinde yer alan ticaret ve konut imarlı 3.600 m² arsanın yakın zamanda 15.000.000\$

(33.000.000TL) bedelle satıldığı bilgisini vermiştir. Yapılaşma koşulları hakkında bilgi alınamamıştır. Emsal taşınmazın konumu itibariyle değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla Bakırköy merkezine daha yakın olduğu beyan edilmiştir. **(9.166 TL/m²)**

EMSAL A2) Century 21 SNG Gayrimenkul – 0507 531 17

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

EMSAL A3) Aktif Emlak - 0532 385 98 19

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

Emsal A4) Tetikler Emlak - 0212 5833555

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

EMSAL A5) Tetikler Emlak - Serkan Bey – 0212 5833555

Bölgede, bu yukarıda sayılanlar dışında, 2 tane daha büyük arazinin söz konusu olduğu belirtilmiştir. Bunlardan birisi değerlemesi yapılan projenin bitişiğinde bulunan AKSU fabrikası arazidir. Bu arazi üzerinde "Avrupa Konutları" projesinin bir başkasının yapılacağı ve Referans BAKIRKÖY projesinin 2014 yılında tamamlanmasıyla onların inşaatına başlanacağı söylenmektedir.

Yakın bölgedeki diğer bir büyük arazinin ise, 8 bloklu ve 286 konuttan oluşan Oğuz han Sitesi olduğudur. Birkaç büyük girişimcinin siteyle ilgilendiği bilgisi söylenmektedir.

Emsal A6) Turyap Gayrimenkul – 0532 773 02 60

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

Değerlendirme

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

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

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

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

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

DÜKKÂN EMSALLERİ

EMSAL D1) Sahibinden – 0541 230 65 43

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Fabrikalar Caddesi üzerinde konumlu 25 m² kapalı kullanım alanı bulunan dükkân vasıflı taşınmazın 21.03.2014 tarihinde 220.000 TL ile satıldığı bilgisi alınmıştır (**8.800 TL/m²**). Mülk sahibi dükkânın kira getirisinin 1.500 TL/ay olduğunu beyan etmiştir (**60 TL/m²/ay**).

EMSAL D2) En Gayrimenkul – 0535 356 35 17

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede cadde üzerinde konumlu 180 m² giriş, 180 m² bodrum katında kapalı kullanım alanı bulunan deprem öncesi inşa edilmiş 20 yıllık binada konumlu içerisinde kurumsal kiracısı yer alan taşınmazın 1.800.000 TL ile pazarlandığını satış fiyatının 1.500.000 TL olabileceğini beyan etmiştir. (**4.166 TL/m²**) Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaza kıyasla bulunduğu projenin özellikleri itibariyle daha yüksek şerefliye olduğu düşünülmektedir.

Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerinin 8.000- 10.000 TL/m² aralığında olabileceğini beyan etmiştir.

Değerlendirme:

Değerlemesi yapılan Bakırköy Referans Projesinin bulunduğu Osmaniye Mahallesi içerisinde yapılan dükkân Emsalleri ile ilgili görüşmelerde aşağıda belirtilen görüşler ortaya çıkmıştır. Yapılan araştırmada taşınmazın yakın çevresinde yer alan dükkânların birim satış değerlerinin 4.000-6.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup; genel olarak bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri tarafından alınan görüşler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu sokak/cadde, cephesi, büyüklüğü gibi özellikleri doğrultusunda birim satış değerlerinin 9.000 – 12.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Boş arsa değeri tespiti:

Bölgede, kentsel dönüşüm, atıl fabrika arazilerinin projelendirme potansiyelleri gibi etkenler de dikkate alınarak arsa bedellerinin yukarı yönde olduğunu söylemek mümkündür. Satılık emsal arazi bulmakta yaşanan zorluk nedeniyle, bu rapor içerisinde boş arsa değeri geçen yıl verilen arsa değeri piyasa koşulları da dikkate alınarak bir miktar arttırılarak oluşturulmuştur.

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

Arsa Değeri				
<i>Ada Parsel</i>	<i>Arsa Alanı, m²</i>	<i>Birim Satış Değeri, TL/m²</i>	<i>Arsa Değeri , TL</i>	<i>Arsa Değeri ,USD</i>
1224 Ada 2 Parsel	10.340,71	5.000	51.703.550	23.501.614
1225 Ada 1 Parsel	2.732,26	5.000	13.661.300	6.209.682
TOPLAM	13.072,97		65.364.850	29.711.295

Konut, dükkân değerleri

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

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

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

Her bir bağımsız bölüm için, bitmiş durumundaki satış değerleri **Raporun EK.6** bölümünde verilmiş olup aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ:

<i>Ada Parsel</i>	<i>Konut (TL)</i>	<i>Dükkan (TL)</i>	<i>Toplam (TL)</i>
1224 Ada 2 Parsel	138.665.857	6.275.885	144.941.742
1225 Ada 1 Parsel	36.470.694	5.256.113	41.726.807
TOPLAM	175.136.551	11.531.998	186.668.549

Projenin tamamlanmış olması durumundaki değeri, inşaatın tamamlanmış olduğunu varsayarak, mevcuttaki tüm satılabilir alanları esas alarak, piyasadaki değerinin toplamını belirtmektedir. Ekte yer alan, bağımsız bölüm listesi üzerinden hareket edilerek tamamı şu anda hazır, tamamlanmış olsaydı piyasada ne kadarlık bir değer toplamı olduğu ile ilgilidir.

PROJENİN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ:

<i>Ada Parsel</i>	<i>Mevcut İnş. Tamamlanma Seviyesine Göre Değer, TL</i>
1224 Ada 2 Parsel	134.849.044
1225 Ada 1 Parsel	34.007.213
TOPLAM	168.856.257

Projenin mevcut inşaat seviyesine göre değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre tespit edilirken, tüm bağımsız bölümlerin inşaatının tamamlanmış olması durumundaki değerlerinin toplamından hareket edilerek mevcut inşaat seviyesindeki değeri belirlenmektedir. İnşaatın tamamlanmış olması durumundaki toplam değerden, bunları tamamlamak için bağımsız bölüm başına düşün birim maliyetler ve geliştirici karı, miktarı düşülerek elde edilen değer olarak kabul edilmektedir. Tüm bağımsız bölümlerin ve projenin inşaatının olması durumundaki değer toplamı yukarıdaki tabloda verilmektedir. Mevcut inşaat tamamlanma oranı 1224 ADA 2 PARSEL İÇİN, %82 tamamlanma seviyesinde, 1225 ADA 1 PARSEL için ise %55 tamamlanma seviyesinde olduğu, raporun 5.2.2 Fiziksel özellikler bölümünde anlatılmıştır.

<i>Ada Parsel</i>	<i>HALK GYO A.Ş. "Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" Kaynaklı Değer, TL</i>
1224 Ada 2 Parsel	73.195.580
1225 Ada 1 Parsel	21.072.037
TOPLAM	94.267.617

Halk GYO A.Ş., sözleşmeden kaynaklı olarak %50,5 oranında gelirden pay sahibi olup, emsal karşılaştırma yöntemine göre elde edilecek toplam hasıllardan payına düşen değer yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Projedeki yapılandırmaların yapı inşaat bedeli hesaplarında, 2013 yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri verilerinden hareket edilmiştir, 730 TL/m². Ruhsat 4B yapı sınıfı içindir. Yapı birim maliyeti %10 oranında arttırılmak suretiyle 2014 yılına tahmini olarak uyarlanmıştır.

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

Projede gerçekleşecek diğer maliyetler inşaat maliyetinin %25 oranında artırılarak (Çevre düzenlenmesi, peyzaj, altyapı ve diğer sosyal donatılar ile çeşitli danışmanlık ve mühendislik hizmet bedelleri gibi ek maliyetleri içerdiği varsayılmaktadır) hesaplanmıştır. İnşaat ve geliştirme maliyetleri aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ				
	1224 Ada 2 Parsel	1225 Ada 1 Parsel	Toplam	Birim
Yapı Maliyeti				
Toplam İnşaat Alanı	44.700,00	13.341,00	58.041,00	m ²
Birim İnşaat Maliyeti	803	803		TL/m ²
İnşaat Maliyeti	35.894.100	10.712.823	46.606.923	TL/m ²
Geliştirme ve Diğer Maliyetler				
Geliştirme Mal. Artış Oranı	25%	25%		
Geliştirme Maliyet Miktarı	8.973.525	2.678.206	11.651.731	TL
Toplam Maliyet	44.867.625	13.391.029	58.258.654	TL
Toplam Maliyet	20.394.375	6.086.831	26.481.206	USD
Geliştirme ve İnş. Maliyet Toplamı Birim Değer	1004	1004	1004	TL/m ²
Geliştirici Karı Oranı	40%	40%		
Geliştirici Karı	17.947.050	5.356.412	23.303.462	TL
Geliştirici Karı+İnşaat Maliyeti	62.814.675	18.747.440	81.562.115	TL
Satılabilir Alan (Raporda ele alındığı hali ile,)	23.659	6.301		m ²
Geliştirici Karı ve Toplam İnşaat Maliyeti Birim Değeri	2655	2975		TL/m ²

PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

Projenin tamamlanmış olması durumunda değer, arsa+inşaat ve geliştirme maliyetlerinden oluşmaktadır. Projenin ruhsatta yer alan yapı sınıfı ve inşaat alanı kullanılarak yapılan hesaplamalar tabloda verilmiştir. Geliştiricinin olası kar beklentisi de bir maliyet unsuru olup hesaplarda kullanılmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ				
Tamamlanmış Olması Durumunda	1224 Ada 2 Parsel	1225 Ada 1 Parsel	Toplam	Birim
Arsa Değeri	51.703.550	13.661.300	65.364.850	TL
İnşaat ve Geliştirme Maliyetleri	44.867.625	13.391.029	58.258.654	TL
Toplam Maliyet	96.571.175	27.052.329	123.623.504	TL
Geliştirici Kar Oranı	40%	40%		
Geliştirici Karı	38.628.470	10.820.932	49.449.402	TL
<i>Toplam Değer, TL</i>	<i>135.199.645</i>	<i>37.873.260</i>	<i>173.072.905</i>	<i>TL</i>
<i>Toplam Değer, USD</i>	<i>61.454.384</i>	<i>17.215.118</i>	<i>78.669.502</i>	<i>USD</i>

PROJENİN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ

MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ				
Mevcut Tamamlanma Seviyesine göre (%82-%55)	1224 Ada 2 Parsel	1225 Ada 1 Parsel	Toplam	Birim
Arsa Değeri	51.703.550	13.661.300	65.364.850	TL
İnş. Ve Gel. Mal. Tam. Oranı	82%	55%		
İnş. Ve Gel. Mal. Tamamlanan Mal.	36.791.453	7.365.066	44.156.518	TL
Mevcut Sev. Göre Top. Maliyet	88.495.003	21.026.366	109.521.368	TL
Geliştirici Kar Oranı	40%	40%		
Geliştirici Karı	35.398.001	8.410.546	43.808.547	TL
Toplam Değer, TL	123.893.004	29.436.912	153.329.916	
Toplam Değer, USD	56.315.002	13.380.415	69.695.416	USD

Bu yöntemde, arsa mevcut olduğundan, arsa değeri üzerine, 1224 ADA 2 PARSEL İÇİN, %82 tamamlanma seviyesinde, 1225 ADA 1 PARSEL için ise % 55 tamamlanma seviyesinde olduğu kabul edilen "inşaat ve geliştirme maliyetleri" ve bu maliyetlerin geliştirici kar oranı (%40) eklenmek suretiyle hesaplanmıştır. Parsellerin tamamlanma oranları, raporun 5.2.2 Fiziksel özellikler bölümünde anlatılmıştır.

Halk GYO A.Ş.'nin, proje ile ilgili sözleşmeden kaynaklı değeri, "gelir paylaşımı" esasına dayalı olduğundan ve bu yöntemde gelirler dikkate alınmadığından hesaplanamamaktadır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yönteminde, indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde, projenin net gelirleri dikkate alınmaktadır. Nakit Akış tabloları, raporun EK.4.bölümünde verilmektedir. Gelir ve gider tahminleri, yıl bazında tablolara aktarılmıştır. Bu yöntem ile projenin tamamlanması durumu ve projenin mevcut inşaat seviyesi dikkate alınarak değer tespiti yapılmıştır. Bu yöntemde kullanılan varsayımlar ve yöntemin adımları aşağıda NET GÜNCEL DEĞER hesabı anlatılırken, aktarılmaktadır.

Projenin bundan sonraki dönemde gerçekleşecek gelir, gider öngörülleri değerlendirilerek, yıl bazında incelenmekte ve bu gelir giderlerden kaynaklı net nakit akışı bugüne indirgenmektedir. İnşaat, 1224 ada 2 parsel için, henüz % 82, ve 1225 ada 1 parsel için ise henüz %55 seviyelerinde olduğundan ve sözleşmenin gereği olarak hasıllardan bir pay üzerine değer belirlenmiş olacağından, gelecekteki faydayı ölçmeye yarayan bu metodun kullanılması uygun görülmüştür.

- **Gelirler**, emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen bağımsız ünitelerin satış değerleri toplamı yani satış hasılatından kullanılmaktadır.
- Satışı tamamlanmış olan konutların, güncel satış değerleri, net güncel değerde kabul edilmiş, geriye kalan konutların satışlarının ise önümüzdeki 2 yıllık süreçte tamamlanacağı varsayımlarla nakit akış tablosuna yansıtılmıştır.

1224 Ada 2 Parsel	TL	USD
Toplam Konut Satış Hasılatı	138.665.857	63.029.935
Gerçekleşen Konut Satış Hasılatı	91.826.780	41.739.445
Nakit Akışa Yansıtılacak Konut Hasılatı	46.839.077	21.290.490
Toplam Dükkan Satış Hasılatı	6.275.885	2.852.675
Gerçekleşen Dükkan Satış Hasılatı	0	0
Nakit Akışa Yansıtılacak Dükkan Hasılatı	6.275.885	2.852.675
1225 Ada 1 Parsel	TL	USD
Toplam Konut Satış Hasılatı	36.470.694	16.577.588
Gerçekleşen Konut Satış Hasılatı	18.470.650	8.395.750
Nakit Akışa Yansıtılacak Konut Hasılatı	18.000.044	8.181.838
Toplam Dükkan Satış Hasılatı	5.256.113	2.389.142
Gerçekleşen Dükkan Satış Hasılatı	0	0
Nakit Akışa Yansıtılacak Dükkan Hasılatı	5.256.113	2.389.142

- Satış değerlerinin proje başlangıcı ile bitişi arasında artacağı düşünülmekte olup, bu prim artışı yıllık eşit olacakmış gibi düşünülerek satış gelirlerine yansıtılmış ve nakit akış tablosunda belirtilmiştir. Satış değerlerinin yılda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satış hızları, nakit akış tablosuna yansıtıldığı şekli ile öngörülmüş olup, kalan konut satışlarının 2 yıl içerisinde tamamlanacağı, dükkân satışlarının ise şu andan itibaren başlayarak 2 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Hali hazırda gerçekleşen satış gelirleri, nakit akış tablosuna yansıtılmamış doğrudan net güncel değerde kabul edilmiştir. Nakit akıştan indirgenen gelirler ile toplanarak, bugünkü net güncel değer toplamını oluşturmuştur.
- Satış hızlarına ilişkin tahminler tabloda belirtilmektedir.
- **Giderler.** Gider kalemi olarak, İnşaat maliyetleri ve pazarlama giderleri alınmıştır. İnşaat maliyetleri analizi raporun 6.6.2 bölümünde yapılmıştır. Pazarlama giderleri ise, satış cirosu üzerinden belli bir oranda alınmış olup nakit akış tablosuna yansıtılmıştır.
 - İnşaatın önümüzdeki 1 yıl içerisinde (birkaç ay içerisinde) tamamlanacağı kabul edilmiştir. Teslim tarihi Haziran 2014 olarak belirtilmektedir. Projenin tamamlanan maliyetleri hesaplara katılmamış bundan sonraki dönemde harcanacak maliyetler nakit akışa yansıtılmıştır.
 - Pazarlama giderlerinin, satış gelirlerinin %3 olacağı ve tüm pazarlama süreci boyunca devam edeceği, öngörülmüştür. Nakit akış tablosunda yer almaktadır.

1224 Ada 2 Parsel		
	TL	USD
Toplam Maliyet	44.867.625	20.394.375
Tamamlanan Maliyet	36.791.453	16.723.388
Tamamlanması İçin Gerel	8.076.173	3.670.988

1225 Ada 1 Parsel		
	TL	USD
Toplam Maliyet	13.391.029	6.086.831
Tamamlanan Maliyet	7.365.066	3.347.757
Tamamlanması İçin Gerel	6.025.963	2.739.074

- **Nakit akış tablosu:** (Raporun Ek 4, bölümünde verilmektedir.)
- Nakit akış tablosundaki dönemler, rapor tarihinden itibaren 12 aylık süreleri kapsamaktadır.
- İskonto oranı tespitinde, risksiz getiri oranı olarak T.C. hazinesinin, Amerikan Doları cinsi, 14.07.2017 vadeli, Eurobond getiri oranı olan %3,75 alınmıştır. İskonto oranı %9 olarak kabul edilmiştir.
- Net gelirler: Yıl bazında satış gelirlerinden, giderlerin çıkarılmasıyla bulunmaktadır. Bu nakit akış hareketleri, belli bir iskonto ile net güncel değere dönüştürülmüştür.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER, Projenin Tamamlanmış Hali ile Değer

1224 Ada 1 Parsel

Tamamlanmış Olması Durumunda Değer	Proje Değeri, TL	Proje Değeri, USD	HALK GYO Değeri, TL	HALK GYO Değeri, USD
<i>Nakit Akıştan Gelen NBD,</i>	48.952.852	22.251.296	24.721.190	11.236.905
<i>Gerçekleşen Satışlardan Gelen NBD,</i>	91.826.780	41.739.445	46.372.524	21.078.420
Toplam Değer	140.779.632	63.990.742	71.093.714	32.315.325

1224 Ada 1 Parsel

Tamamlanmış Olması Durumunda Değer	Proje Değeri, TL	Proje Değeri, USD	HALK GYO Değeri, TL	HALK GYO Değeri, USD
<i>Nakit Akıştan Gelen NBD,</i>	21.433.795	9.742.634	10.824.066	4.920.030
<i>Gerçekleşen Satışlardan Gelen NBD,</i>	18.470.650	8.395.750	9.327.678	4.239.854
Toplam Değer	39.904.445	18.138.384	20.151.745	9.159.884
TOPLAM	180.684.077	82.129.126	91.245.459	41.475.208

Tamamlanmış olması durumundaki değer hesaplamalarında; sanki inşaat tamamlanmış ve inşaatla yönelik bir harcama kalmamış gibi varsayılarak nakit akış tablosuna inşaat giderleri yansıtılmamakta, sadece, tüm bina elimizde tamamlanmış halde mevcutmuş gibi düşünülerek bunların zaman içerisindeki satış gelirleri dikkate alınmaktadır. Satışı tamamlanmış olan konutların satış bedelleri net güncel değerde kabul edilmiş, geriye kalan konutların ise önümüzdeki 2 yıllık süreçte tamamlanacağı varsayılmıştır.

PROJENİN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER, Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer

1224 Ada 1 Parsel

Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer	Proje Değeri, TL	Proje Değeri, USD	HALK GYO Değeri, TL	HALK GYO Değeri, USD
<i>Nakit Akıştan Gelen NBD,</i>	40.052.804	18.205.820	20.226.666	9.193.939
<i>Gerçekleşen Satışlardan Gelen NBD,</i>	91.826.780	41.739.445	46.372.524	21.078.420
Toplam Değer	131.879.584	59.945.266	66.599.190	30.272.359

1224 Ada 1 Parsel

Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer	Proje Değeri, TL	Proje Değeri, USD	HALK GYO Değeri, TL	HALK GYO Değeri, USD
<i>Nakit Akıştan Gelen NBD,</i>	15.252.685	6.933.039	7.702.606	3.501.185
<i>Gerçekleşen Satışlardan Gelen NBD,</i>	18.470.650	8.395.750	9.327.678	4.239.854
Toplam Değer	33.723.335	15.328.789	17.030.284	7.741.038
TOPLAM	165.602.920	75.274.054	83.629.474	38.013.397

Mevcut Duruma göre değer verilirken tamamlanmış kısımların maliyetleri düşülerek, bundan sonra harcanması gereken maliyetler üzerinde hareket edilmiş ve bu kalan maliyetlerin önümüzdeki bir yıllık süreçte (önümüzdeki birkaç ay) yapılacağı varsayılarak nakit akışa yansıtılmıştır. Satışı tamamlanmış olan konutların güncel satış değerleri, net güncel değerde kabul edilmiş, geriye kalan konut satışlarının ise önümüzdeki 2 yıllık süreçte tamamlanacağı varsayılmıştır.

Bu yöntem ile yapılan hesaplamalarda, yapılan sözleşme gereğince, Halk GYO A.Ş.'nin değeri, satış gelirlerine dayalı olduğundan ve maliyetlere bir katkısı bulunmadığından her durumda da değeri aynı kalmaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

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

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapor'a konu proje 2 ayrı parselde üzerinde yer almakta olup; toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projenin tamamlanmış hali ile ve mevcut tamamlanma seviyesine göre olan değerleri için farklı yöntemlerle tespit edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

1224 Ada 2 Parsel	Projenin Tamamlanmış Olması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri, TL	HALK GYO A.Ş. Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	144.941.742	134.849.044	73.195.580
Maliyet Yöntemi	135.199.645	37.873.260	
Gelir Yöntemi	140.779.632	131.879.584	71.093.714
1225 Ada 1 Parsel	Projenin Tamamlanmış Olması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri, TL	HALK GYO A.Ş. Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	41.726.807	34.007.213	21.072.037
Maliyet Yöntemi	37.873.260	29.436.912	
Gelir Yöntemi	39.904.445	33.723.335	20.151.745
Toplam Proje Değeri	Projenin Tamamlanmış Olması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri, TL	HALK GYO A.Ş. Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	186.668.549	168.856.257	94.267.617
Maliyet Yöntemi	173.072.905	67.310.172	
Gelir Yöntemi	180.684.077	165.602.920	91.245.459
*Asgari Koşullar	179.207.921		90.500.000

*Asgari koşullar, Halk GYO A.Ş. ile Biskon Yapı arasındaki sözleşmeden kaynaklı asgari koşulları tanımlamaktadır. Sözleşmenin koşulları raporun 6.12 bölümünde özetlenmiş olarak verilmektedir.

Projenin değer tespiti çalışmalarında 3 yöntem kullanılmıştır. Her üç yöntem ile projenin "Tamamlanmış olması durumundaki" ve "Mevcut İnşaat Seviyesine" göre değer tespiti yapılmıştır.

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

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

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

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

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değer tespiti projeye istinaden yapılmıştır. Projenin, 1225 ada 1 parsel için 31/05/2012 tarihli -2741 numaralı ve 1224 ada 2 parsel için 31.05.2012 tarih, 2742 numaralı ilk yapı ruhsatları, yenilenmiştir. 1225 ada 1 parsel için hazırlanmış 19.09.2013 tarih, 4964 sayılı ve 1224 ada 2 parsel için hazırlanmış 19.09.2013 tarih, 4963 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır.

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

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

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi konusu 1224 ada 1 parsel ve 1225 ada 2 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemede, emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdiri aşağıdaki gibidir. Taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm yapısı kurulmuş olduğundan değer bağımsız bölüm bazında tespit edilmiş olup, Ekler bölümünde EK 6 da verilmiştir. KDV oranı bağımsız bölüm yapısı oluşturulduğundan, ve proje ve ruhsatlar 31.05.2012 tarihi öncesinde onaylanmış olduğundan konutlarda 150 m² net alan altında %1, ticari üniteler olan dükkanlarda ise %18 olarak kullanılmıştır. Aşağıdaki özet tabloda KDV'ler bağımsız bölüm listelerinden yansıtılarak aktarılmıştır.

PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ			
	TL, KDV Hariç	USD, KDV Hariç	TL, KDV Dahil
1224 Ada 2 Parsel	144.941.742	65.882.610	146.391.159
1225 Ada 1 Parsel	41.726.807	18.966.730	42.144.075
TOPLAM	186.668.549	84.849.340	188.535.234

PROJENİN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ			
	TL, KDV Hariç	USD, KDV Hariç	TL, KDV Dahil
1224 Ada 2 Parsel	134.849.044	61.295.020	130.126.772
1225 Ada 1 Parsel	34.007.213	15.457.824	29.991.584
TOPLAM	168.856.257	76.752.844	160.118.356

HALK GYO A.Ş.nin, PROJEDEN KAYNAKLI DEĞERİ			
	TL, KDV Hariç	USD, KDV Hariç	TL, KDV Dahil
1224 Ada 2 Parsel	94.267.617	42.848.917	95.210.293
1225 Ada 1 Parsel			
TOPLAM	94.267.617	42.848.917	95.210.293

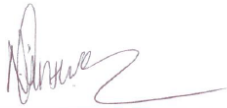
Değerleme konusu REFERANS BAKIRKÖY PROJESİNDEN kaynaklı, HALK GYO A.Ş. değeri, KDV hariç; **94.267.617-TL (Doksandörtmilyonikiyüzaltmışyedibinaltıyüzonyedi-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazında değer tespiti raporun EK 6 bölümünde liste halinde verilmektedir.

*(26.03.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,20.-TL olarak kabul edilmiştir.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür

