



# KUYAŞ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

“6 Adet Arsa Değerleme Raporu”

**19.02.2014**

Yenibosna Mah. 29 Ekim Cad. 10353-10354-10355-10359 Parseller,

Kuyumcular Sok., 1542 Ada 7 Parsel,

Ladin Sok. 1541 Ada 1 Parsel Bahçelievler / İSTANBUL



**Takdim:**

KUYAŞ Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

Yenibosna Mah. İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk.

No:4 C-1 Blok Kat 11 Bahçelievler, İSTANBUL

**Hazırlayan:**

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

KUYAŞ Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

19.02.2014

İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No:4 C-1 Blok Kat 11  
Bahçelievler, İSTANBUL

**Konu:** İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesinde konumlu arsa ve tarla nitelikli 6 adet gayrimenkul değerlendirme çalışması

**Sayın Ahmet ÇİLESİZ,**

İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesinde yer alan 1541 Ada 1 Parsel, 1542 Ada 7 Parsel ve 10353, 10354, 10355, 10359 Parseller için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Sn. Ahmet ARSLAN ve Değerleme Uzman Yardımcısı Sn. Göknur ÇIRPICI tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili Bahçelievler İlçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmıştır.

İşbu rapor 19.02.2014 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

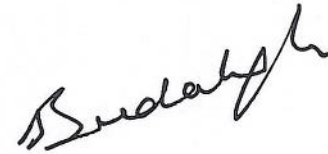
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.



Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)



Baki BUDAKOĞLU


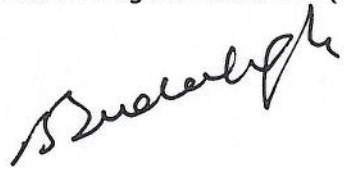
Genel Müdür

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)



### **Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname**

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

<b>Raporu Hazırlayan</b>	<b>Raporu Denetleyen</b>
Ahmet ARSLAN Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159)
	



**- YÖNETİCİ ÖZETİ -**

<b>Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası</b>	19.02.2014/2
<b>Değerleme Türü ve Rapor Formatı</b>	Açıklamalı Değerleme
<b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>	15.01.2014
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkler</b>	Arsa ve Tarla
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	Yenibosna Mah. 29 Ekim Cad. 10353-10354-10355-10359 Parseller, Kuyumcular Sok., 1542 Ada 7 Parsel, Ladin Sok. 1541 Ada 1 Parsel Bahçelievler / İSTANBUL
<b>Hukuki Tanımı</b>	Arsa ve Tarla * Nazım imar planına itiraz davası sonuçlanmamış Emsal oranın 3,00 olması
<b>Mal Sahibi</b>	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
<b>Mevcut Kullanımı</b>	Boş
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	Boş
<b>İmar Durumu</b>	10353-10354-10355-10359 Parseller ve 1542 Ada 7 Parsel: Küçük Sanayi Alanında 1541 Ada 1 Parsel: Prestij-Hizmet Alanı
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı</b>	10353-10354-10355-10359 Parseller: 4.341 m <sup>2</sup> 1542 Ada 7 Parsel: 3.176,63 m <sup>2</sup> 1541 Ada 1 Parsel: 4.265,53 m <sup>2</sup>
<b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Proje Geliştirme Yaklaşımı
<b>Tanımlanan Değerin Son Takdiri</b>	<b>78.800.000.-TL + %18KDV (Emsal 3,00 )</b> <b>68.873.000.-TL + %18KDV (Emsal 1,50 )</b>
<b>KDV Dahil Tanımlanan Değerin Son Takdiri</b>	<b>92.984.000.-TL (Emsal 3,00 )</b> <b>81.270.140.-TL (Emsal 1,50 )</b>
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Ahmet ARSLAN



## DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

### Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

***Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.***

***Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.***



## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası .....	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması .....	8
4. Raporu Hazırlayanlar .....	8
5. Değerleme Tarihi .....	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
7. Şirket Bilgileri.....	8
8. Müşteri Bilgileri .....	8
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı .....	9
2.2. Değerin Tanımı .....	9
2.2.1. Piyasa Değeri .....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı .....	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri .....	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER .....	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	14
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	14
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
3.6. Taşınmazın Tanıtılması .....	14
3.6.1. Ulaşım Özellikleri .....	14
3.6.2. Fiziksel Özellikler .....	15
4. PİYASA ARAŞTIRMASI .....	17
4.1. Emsal Araştırması .....	17
4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması.....	17
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	19
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	19
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi .....	19
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	19
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler .....	19
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	19
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	19
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....	20
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı.....	20
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	20
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....	20
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, .....	21
5.3.2.3. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....	21
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	24
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24



5.4.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	24
5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri .....	25
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması) .....	26
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....	27





**1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, KUYAŞ Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.S.'nin 19.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 19.02.2014 tarihli, 2 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

**3. Raporun Türünün Tanımlanması**

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

**4. Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Sn. Ahmet ARSLAN tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı Göknur Çırpıcı çalışmalar sırasında destek vermiştir.

**5. Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.01.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.02.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile KUYAŞ Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.12.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

**7. Şirket Bilgileri**

**ÜNVANI** : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**ADRES** : Tuğay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

**İRTİBAT BİLGİLERİ:**

**Telefon** : 0 216 369 96 69 pbx  
0 850 201 39 40

**Fax** : 0216 369 97 71

**Web** : www.dengedegerleme.com

**KURULUŞ YILI:** 19.07.2005

**KURULUŞ SERMAYESİ:** 460.000 TL

**8. Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Yenibosna Mah., İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No:4 C-1 Blok Kat 11, Bahçelievler/İSTANBUL adresinde ikamet eden KUYAŞ Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. için hazırlanmıştır.

**9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



**2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR****2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 19.02.2014 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

**2.2. Değerin Tanımı****2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

**2.4. İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



### 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

#### 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

##### 3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası

veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibarı ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

##### 3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.624.240 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Bağcılar, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	13.883	Beykoz	247.284	Gaziosmanpaşa	482.553	Silivri	144.781
Arnavutköy	198.230	Beylikdüzü	218.120	Güngören	309.135	Sultanbeyli	298.143
Ataşehir	387.502	Beyoğlu	248.206	Kadıköy	531.997	Sultangazi	483.225
Avcılar	383.736	Büyükçekmece	192.843	Kâğıthane	419.865	Şile	28.847
Bağcılar	746.650	Çatalca	63.379	Kartal	440.887	Şişli	320.763
Bahçelievler	600.900	Çekmeköy	183.013	Küçükçekmece	711.112	Tuzla	197.230
Bakırköy	220.663	Esenler	461.382	Maltepe	452.099	Ümraniye	631.603
Başakşehir	284.488	Esenyurt	500.027	Pendik	609.535	Üsküdar	532.182
Bayrampaşa	269.709	Eyüp	345.790	Sancaktepe	267.537	Zeytinburnu	293.228
Beşiktaş	187.053	Fatih	429.351	Sarıyer	287.309		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

##### 3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri,

kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur.

### **3.1.1.3. Sektörel Veriler**

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

### **Ticaret ve Sanayi**

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yaynevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

### **Tarım ve Hayvancılık**

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.



Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemberburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

### **Ormancılık ve Madencilik**

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

### **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Halic çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

## BÖLÜM 3

## GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

### 3.1.2. Bahçelievler İlçesi Genel Veriler



Bahçelievler, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur. Bahçelievler ilçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak, Hürriyet, Kocasınan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur. 1950'li yıllara kadar bugün

Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasınan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün D-100'ün kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur. Bahçelievler'in nüfusu da, komşu ilçelerinin nüfusu gibi, 60'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış gösterdi. 1960 yılında 8.500 olan nüfus, 5 yıl sonra 1965'te 20.881'e çıktı. 1975 yılında ise, Bahçelievler'in nüfusu 100 bini aşıyordu. 2009 Nüfus sayımına göre ilçede 576.799 kişi yaşamaktadır.

### 3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	ALANI	BKZ. EKLER
İLÇESİ	BAHÇELİEVLER	NİTELİĞİ	-
MAHALLESİ / KÖYÜ	YENİBOSNA MAHALLESİ	ARSA PAYI	-
SOKAĞI	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	KÖYALTI	KAT NO	-
PAFTA	-	BAĞIMSIZ B. NO	-
ADA	BKZ. EKLER	MALİKLERİ	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
PARSEL	BKZ. EKLER		
VASFI	BKZ. EKLER		



**3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. yetkililerinden temin edilen 14.01.2014 tarihli TAKBİS çıktısı kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu 10353, 10354, 10355, 10359 parseller üzerinde müşterek 2 adet ipotek ve 1542 Ada 7 Parsel üzerinde 2 adet ipotek olduğu görülmüş olup, Takyidat Bilgileri ekler bölümünde verilmiştir.

**3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri**

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. yetkililerinden temin edilen 14.01.2014 tarihli TAKBİS çıktısı kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada, son 3 yıl içerisinde malik değişikliği olmadığı görülmüştür.

**3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç****✓ İmar Durumu**

Söz konusu taşınmaz, Bahçelievler Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan imar paftasına göre;

1541 ada 1 parsel, 10353 parsel, 10354 parsel, 10355 ve 10359 parsel 21.06.2009 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Bahçelievler İmar Revizyon Uygulama İmar Planında B.B.Başkanlığınca KAKS:3,00 olarak onanan Avan Proje ile uygulama yapılacak olan Küçük Sanayi alanında kalmakta iken, 15.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında E:3,00 yapılanma şartlarında Ticaret + Hizmet alanında kalmaktadır.

1542 ada 7 parselin Bahçelievler Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; 16.09.2011 tarih ve 2108 No'lu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında E:3 yapılaşma şartına ilişkin yürütmeyi durdurma kararı olduğu, ancak şirketten alınan ve ekte sunulan tespit raporundan anlaşıldığına göre Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin temyize başvurusu sonucunda İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2012/323 Esas sayılı dosyadan verilen söz konusu kararın Danıştay 6. Dairesince 28.01.2014 tarihinde bozulduğu anlaşılmaktadır. Ekspertize konu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında KAKS:1,50 yapılaşma şartlarında prestij + hizmet alanında kalmaktadır. 1542 Ada 7 Parsel, 10353, 10354, 10355, 10359 parseller tevhit edilmeden uygulama yapılamaz. Uygulama öncesi hava mania koşulları alınacağı öğrenilmiştir.

**✓ Yapı Ruhsat**

Ana gayrimenkule ilgili olarak parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümlerin üzerinde yapı bulunmamaktadır.

**✓ Yapı Denetim**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa ve tarla nitelikli olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

**3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Bahçelievler Belediye İmar Müdürlüğünden şifa'i olarak öğrenilmiştir.

**3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Konu gayrimenkullerden Boğaziçi Köprüsü'ne erişim D-100 Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu'na ulaşımı sağlayan Çobançeşme Kavşağına olan mesafe yaklaşık 1,5 kilometredir.

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge iş-ticaret merkezi olarak gelişmiş olup, konut bölgesinde genellikle orta ve altı düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.

Ekspertize konu taşınmazlar, bölgenin ana arterlerinden olan D-100 ve o-3 Karayolu arasında bağlantı yolu olarak kullanılan Mahmutbey – Yeşilköy Bağlantı yolunda yanyol olan Ladin Sokağa cepheli konumlu olup, yakın çevresinde İhlas Holding Merkez Binası, İstanbul Vizyon Park Projesi, Yenibosna Dış Ticaret Merkezi ve Nish İstanbul Projesi yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
D-100 Karayolu	1,5
Atatürk Havalimanı	3,0
O-3 Karayolu	6,8
Boğaziçi Köprüsü	20,0

#### 3.6.2. Fiziksel Özellikler

##### 1542 Ada 7 Parsel :

1542 Ada 7 Parsel no'lu konu taşınmaz; Dikdörtgene yakın geometrik yapıdadır. Değerlemeye konu 10354 ve 10355 parseller ile bitişik konumdadır. Arsa vasıflı olan taşınmazın yüzölçümü 3.176,63 m<sup>2</sup>'dir. Sınırları dikenli telle çevrilidir. Halihazırda stabilize nitelikli İmar yoluna cephelidir. Yüzeyi ham toprak ve doğal bitki örtüsüdür. Engbeli ve yaklaşık %5 eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Hali hazırda boş durumdadır.

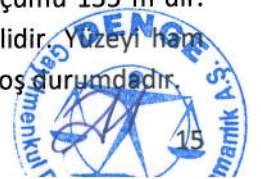
##### 10353, 10354, 10355 ve 10359 parseller :

Konu taşınmazlar aynı yapı adasında konumlu olup, birlikte değerlendirilmiştir.

10353 Parsel no'lu konu taşınmaz; Dikdörtgene yakın geometrik yapıdadır. Değerlemeye konu 10359 parsel ile bitişik konumdadır. Tarla vasıflı olan 10359 nolu taşınmazın yüzölçümü 871 m<sup>2</sup>'dir. İmar yoluna olan cephesi dikenli telle çevrilidir. Halihazırda stabilize nitelikli İmar yoluna cephelidir. Parsel üzerinde inşaat kalıntıları bulunmakta olup, yüzeyi ham toprak ve doğal bitki örtüsüdür. Batı yönünde kot farkları bulunmaktadır. Hali hazırda boş durumdadır.

10354 Parsel no'lu konu taşınmaz; Dikdörtgene yakın geometrik yapıdadır. Sol cephede değerlemeye konu 1542 ada 7 parsel ile bitişik konumdadır. Arsa vasıflı olan 10354 nolu taşınmazın yüzölçümü 890 m<sup>2</sup>'dir. İmar yoluna cephesi bulunmamakta olup, sınırları çevrili değildir. Parsel üzerinde inşaat kalıntıları bulunmakta olup, yüzeyi ham toprak ve doğal bitki örtüsüdür. Batı yönünde kot farkları bulunmaktadır. Hali hazırda boş durumdadır.

10355 Parsel no'lu konu taşınmaz; Üçgene yakın geometrik yapıdadır. Sol cephede değerlemeye konu 1542 ada 7 parsel ile bitişik konumdadır. Arsa vasıflı olan 10354 nolu taşınmazın yüzölçümü 155 m<sup>2</sup>'dir. İmar yoluna cephesi bulunmakta olup, imar yolu cephesindeki sınırı dikenli telle çevrilidir. Yüzeyi ham toprak ve doğal bitki örtüsüdür. Eğimli ve engbeli bir topoğrafik yapıdadır. Hali hazırda boş durumdadır.



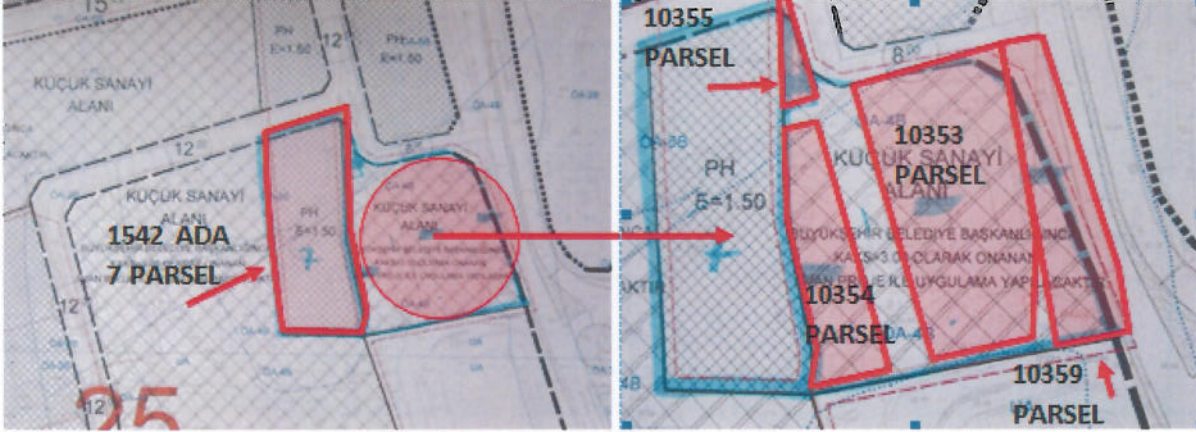


### BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

10359 Parsel no'lu konu taşınmaz; dikdörtgene yakın geometrik yapıdadır. Değerlemeye konu 10359 parselin sağ cephesi 29 Ekim Caddesi'ne cepheli olup, sol cephede 10353 parsel ile bitişik konumdadır.

Tarla vasıflı olan 10359 nolu parsel 871 m<sup>2</sup>'dir. Sınırları dikenli telle çevrilidir. Parsel üzerinde inşaat kalıntıları bulunmakta olup, yüzeyi ham toprak ve doğal bitki örtüdür. Engebeli ve batı yönünde kot farkları olan bir topoğrafik yapıya sahiptir. Hali hazırda boş durumdadır.



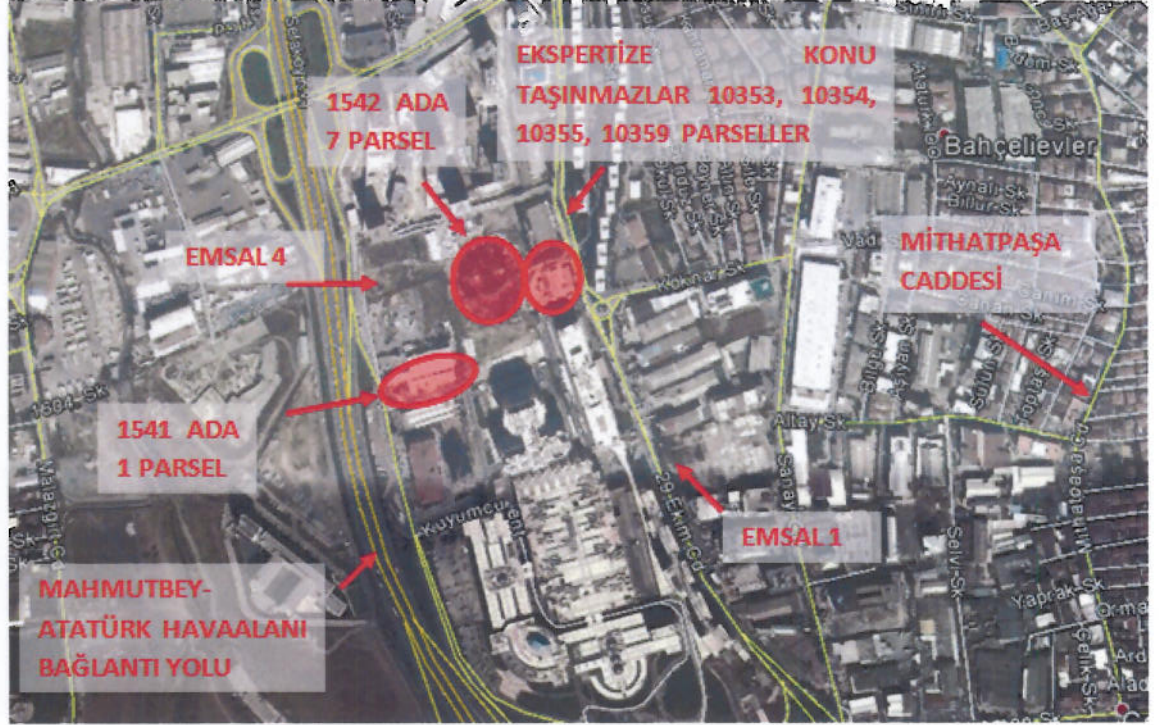
#### 1541 Ada 1 parsel :

1541 Ada 1 Parsel no'lu konu taşınmaz; Dikdörtgen geometrik yapıdadır. Değerlemeye konu 1542 Ada 23 parselin sol üst köşesi ile bitişik konumdadır. Arsa vasıflı olan taşınmazın yüzölçümü 4.265,53 m<sup>2</sup>'dir. Sınırları dikenli telle çevrilidir. Halihazırda Ladin Sokağa cephelidir. Yüzeyi ham toprak ve doğal bitki örtüsüdür. Engebessiz ve eğimsiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Hali hazırda boş durumdadır.



## 4. PİYASA ARAŞTIRMASI

## 4.1. Emsal Araştırması



## 4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması

**Emsal 1: Ada Emlak Ofisi, Tel. no 0544 243 55 22**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 29 Ekim Caddesi'ne cepheli 15.000 m<sup>2</sup> alanlı ticaret ve hizmet alanı lejantlı E:1,5 olan arsa 35.000.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> satış fiyatı: 2.333.-USD – 5.180 TL)

**Pazarlık Payı:** % 10

**Şerefiyesi:** % 5 fazla (konu taşınmazlara göre ana yola daha yakın konumda)

**Gayrimenkulün birim değeri:**  $(35.000.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) / 15.000 \times 1 - (0,10 + 0,05) = 4.403 \text{ TL/m}^2$

**Kapalı Alan Birim Değeri** :  $(15.000 \text{ m}^2 \times 4.403 \text{ TL/m}^2) / (15.000 \text{ m}^2 \times 1,5) = 2.935 \text{ TL/m}^2$

**Emsal 2: Apaydın Gayrimenkul, Tel. No 0532 262 12 30**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Mithatpaşa Caddesi'ne cepheli 2.200 m<sup>2</sup> alanlı ticaret ve hizmet alanı lejantlı E:1,5 olan arsa 7.450.000.-TL fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> satış fiyatı: 3.386.-TL)

**Pazarlık Payı:** % 10

**Şerefiyesi:** % 20 eksik

**Gayrimenkulün birim değeri:**  $7.450.000 / 2.200 \times (1 + (0,20 - 0,10)) = 3.725 \text{ TL/m}^2$

**Kapalı Alan Birim Değeri** :  $7.450.000 \text{ TL} / (2.200 \text{ m}^2 \times 1,5) = 2.258 \text{ TL}$

**Emsal 3: Altın Emlak, Tel. No 0533 723 70 16**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Kuyumcukent karşısında Basın Ekspres yan yola cepheli 4.000 m<sup>2</sup> alanlı ticaret ve konut alanı lejantlı E:1,5 olan arsa 10.000.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> kira fiyatı: 2.500.-USD – 5.550 TL)

**Pazarlık Payı:** % 5

**Şerefiyesi:** % 20 fazla (konu taşınmazlara göre ana yola daha yakın konumda)

**Gayrimenkulün birim değeri :**  $(10.000.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) / 4.000 \times 1-(0,05+0,20) = 4.162 \text{ TL/m}^2$

**Kapalı Alan Birim Değeri** :  $(4.000 \text{ m}^2 \times 4.162 \text{ TL/m}^2) / (4.000 \text{ m}^2 \times 1,5) = 2.775 \text{ TL/m}^2$

**Emsal 4: Coldwell Banker Bravo, Tel. No 0555 972 20 53**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Basın Ekspres yan yola cepheli İst West'e komşu 4.392 m<sup>2</sup> alanlı konut alanı lejantlı E:3 olan arsa 16.500.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> kira fiyatı: 5.574.-USD - 12.374 TL)

**Pazarlık Payı:** % 10

**Şerefiyesi:** % 20 fazla (konu taşınmazlara göre daha iyi konumda)

**Gayrimenkulün birim değeri:**  $(16.500.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) / 4.392 \times 1-(0,10+0,20) = 5.838 \text{ TL/m}^2$

**Kapalı Alan Birim Değeri** :  $(4.392 \text{ m}^2 \times 5.838 \text{ TL/m}^2) / (4.392 \text{ m}^2 \times 3) = 1.946 \text{ TL/m}^2$

**5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR****5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Sosyal donatı alanlarına yakın olması,
- Taşınmazların gelişen bir bölgede konumlu olması,

Olumsuz Özellikler

- 10353, 10354, 10355 ve 10359 nolu parsellerin eğimli bir topografyaya sahip olması.

**5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "ticaret+hizmet binası" olduğu düşünülmektedir.

**5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler****5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

**5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

**5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

### 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

### 5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

#### 5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin konumları göz önünde bulundurularak, Zemin kattaki meydana yakın konumda olan bağımsız bölümler için Emsal 1, 2, 3 ve 4'ün benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır.

E(1)----- 4.403,00 TL/m<sup>2</sup>

E(2)----- 3.725,00 TL/m<sup>2</sup>

E(3)----- 4.162,00 TL/m<sup>2</sup>

(12.290 TL/m<sup>2</sup>) / 3 = 4.069 TL/m<sup>2</sup> =

Kapalı alan birim değeri ortalama 2.478,5 TL/m<sup>2</sup>'dir.

Sahada yapılan satılık arsa emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkule emsal oluşturabilecek E:1,5 yapılaşma koşullarına sahip arsalar için ortalama 4.000-4.500 TL/m<sup>2</sup> bedel, E:3 yapılaşma koşullarına sahip arsalar için ortalama 5.000-7.000 TL/m<sup>2</sup> bedel talep edildiği görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin E:3 yapılaşma koşulunda olması, yola cepheleri ve konumları dikkate alınmış olup, arsa değerleri aşağıdaki tablodadır.

**BÖLÜM 5****VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

Buna göre ekspertize konu parsellerin piyasa değeri;

ADA/PARSEL	ALAN(m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL)
10353 nolu Parsel	2.425,00m <sup>2</sup>	6.700 TL	16.246.772,50 TL
10354 nolu Parsel	890,00m <sup>2</sup>	6.640 TL	5.909.956,00 TL
10355 nolu Parsel	155,00m <sup>2</sup>	6.700 TL	1.038.500,00 TL
10359 nolu Parsel	871,00m <sup>2</sup>	6.765 TL	5.892.315,00 TL
1542 Ada 7 Parsel	3.176,63m <sup>2</sup>	6.250 TL	19.853.937,50 TL
1541 Ada 1 Parsel	4.265,53m <sup>2</sup>	7.000 TL	29.858.710,00 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>~78.800.000 TL</b>

1542 ada 7 parsel 1,50 Emsal olması durumunda ekspertize konu parsellerin piyasa değeri;

ADA/PARSEL	ALAN(m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL)
10353 nolu parsel	2.425,00m <sup>2</sup>	6.700 TL	16.246.772,50 TL
10354 nolu parsel	890,00m <sup>2</sup>	6.640 TL	5.909.956,00 TL
10355 nolu parsel	155,00m <sup>2</sup>	6.700 TL	1.038.500,00 TL
10359 nolu parsel	871,00m <sup>2</sup>	6.765 TL	5.892.315,00 TL
1542 Ada 7 Parsel	3.176,63m <sup>2</sup>	3.125 TL	9.926.968,75 TL
1541 Ada 1 Parsel	4.265,53m <sup>2</sup>	7.000 TL	29.858.710,00 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>~68.873.000 TL</b>

**5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,**

Ekspertize konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

**5.3.2.3. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Konu taşınmazların gelişim bölgesi içerisinde kalması ve çevresinde nitelikli ticaret ve konut projelerinin inşa edilmesi göz önünde bulundurularak 10353, 10354, 10355 ve 10359 nolu parsellerin tevhit edilerek, üzerinde ticaret ve hizmet projesi geliştirilmesi öngörülmüş, çevrede yapılan ofis ve büro emsalleri incelenmiş ortalama büyüklük ve satış bedeli tespit edilmiştir.

Konu taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi düşünülen projede ortalama ofis büyüklükleri 150 m<sup>2</sup>, 10353, 10354, 10355 ve 10359 nolu parsellerin birim satış fiyatının 6.800 TL, 1542 Ada 7 Parselin E:3 yapılaşma şartında olması durumunda 6.800 TL, E:1,5 yapılaşma şartında olması durumunda 3.400 TL ve 1541 Ada 1 Parselin 7.400 TL olacağı öngörülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmada kat karşılığı oranının %55 olduğu öğrenilmiş olup, indirgeme oranı %13 kabul edilmiştir.

10353, 10354, 10355, 10359 Nolu Parseller in imar uygulaması göreceği olması nedeniyle İnşaatların 42 ay içerisinde tamamlanacağı, 1542 Ada 7 parsel ve 1541 Ada 1 Parsellerdeki inşaatın 36 ay içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.

**BÖLÜM 5****VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

Bu kabuller doğrultusunda;

**10353, 10354, 10355, 10359 Nolu Parseller**

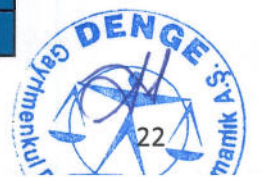
Proje Geliştirme			
AÇIKLAMA			TOPLAM DEĞER
İnşa edilebilecek kapalı alan (KAKS)	13.023,00m <sup>2</sup>		
Ortak alan (KAKS x %)	4.558,05m <sup>2</sup>	35%	
Satılabilir alan (Ortak Kat Alanları Dahil)	17.581,05m <sup>2</sup>		
İnşa edilebilecek ofis sayısı ve alanı,	117 Ofis	150,00m <sup>2</sup>	17.581 TL
Ofis m <sup>2</sup> satış fiyatı		4.800 TL/m <sup>2</sup>	84.389.040 TL
<b>TOPLAM TUTAR</b>			<b>84.389.040 TL</b>
<b>Kat Karşılığı Hesabı</b>			
Kat karşılığı oranı		55%	46.413.972 TL
Arsa alanı (m <sup>2</sup> )		4.341,00m <sup>2</sup>	10.692,00 TL
İnşaataın 36 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde yıllık indirgeme oranı	42 Ay	1,083%	6.800 TL
<b>Arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı Net Bugünkü Değeri</b>			<b>6.800,14 TL</b>
<b>Arsa Bedeli :</b>			<b>29.519.393,72 TL</b>

Proje geliştirme yaklaşımına göre arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı 6.800 TL olarak belirlenmiş olup, arsaların toplam bedeli;

6.800.-TL/m<sup>2</sup> x 4.341 m<sup>2</sup> = ~29.519.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

**1541 Ada 1 Parsel**

Proje Geliştirme			
AÇIKLAMA			TOPLAM DEĞER
İnşa edilebilecek kapalı alan (KAKS)	12.796,59m <sup>2</sup>		
Ortak alan (KAKS x %)	4.478,81m <sup>2</sup>	35%	
Satılabilir alan (Ortak Kat Alanları Dahil)	17.275,40m <sup>2</sup>		
İnşa edilebilecek ofis sayısı ve alanı,	115Ofis	150,00m <sup>2</sup>	17.275 TL
Ofis m <sup>2</sup> satış fiyatı		4.900 TL/m <sup>2</sup>	84.649.443 TL
<b>TOPLAM TUTAR</b>			<b>84.649.443 TL</b>
<b>Kat Karşılığı Hesabı</b>			
Kat karşılığı oranı		55%	46.557.194 TL
Arsa alanı (m <sup>2</sup> )		4.265,53m <sup>2</sup>	10.914,75 TL
İnşaataın 36 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde yıllık indirgeme oranı	36 Ay	1,083%	7.406 TL
<b>Arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı Net Bugünkü Değeri</b>			<b>7.406,30 TL</b>
<b>Arsa Bedeli :</b>			<b>31.591.800,41 TL</b>



**BÖLÜM 5****VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

Proje geliştirme yaklaşımına göre arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı 7.400 TL olarak belirlenmiş olup, arsaların toplam bedeli;

7.400.-TL/m<sup>2</sup> x 4.265,53 m<sup>2</sup> = ~**31.565.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**1542 Ada 7 Parsel**

Proje Geliştirme			
AÇIKLAMA			TOPLAM DEĞER
İnşa edilebilecek kapalı alan (KAKS)	9.529,89m <sup>2</sup>		
Ortak alan (KAKS x %)	3.335,46m <sup>2</sup>	35%	
Satılabilir alan (Ortak Kat Alanları Dahil)	12.865,35m <sup>2</sup>		
İnşa edilebilecek ofis sayısı ve alanı,	86Ofis	150,00m <sup>2</sup>	12.865,35 TL
Ofis m <sup>2</sup> satış fiyatı		4.500 TL/m <sup>2</sup>	57.894.082 TL
<b>TOPLAM TUTAR</b>			<b>57.894.082 TL</b>
<b>Kat Karşılığı Hesabı</b>			
Kat karşılığı oranı		55%	31.841.745 TL
Arsa alanı (m <sup>2</sup> )		3.176,63m <sup>2</sup>	10.023,75 TL
İnşaatin 36 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde yıllık indirgeme oranı	36 Ay	1,083%	6.802 TL
<b>Arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı Net Bugünkü Değeri</b>			<b>6.801,71 TL</b>
<b>Arsa Bedeli :</b>			<b>21.606.501,04 TL</b>

Proje geliştirme yaklaşımına göre arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı 6.800 TL olarak belirlenmiş olup, arsaların toplam bedeli;

6.800.-TL/m<sup>2</sup> x 3.176,63 m<sup>2</sup> = ~**21.600.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Emsal 1,50 olması durumunda**

Proje Geliştirme			
AÇIKLAMA			TOPLAM DEĞER
İnşa edilebilecek kapalı alan (KAKS)	4.764,95m <sup>2</sup>		
Ortak alan (KAKS x %)	1.667,73m <sup>2</sup>	35%	
Satılabilir alan (Ortak Kat Alanları Dahil)	6.432,68m <sup>2</sup>		
İnşa edilebilecek ofis sayısı ve alanı,	43Ofis	150,00m <sup>2</sup>	6.432,68m <sup>2</sup>
Ofis m <sup>2</sup> satış fiyatı		4.500 TL/m <sup>2</sup>	28.947.041 TL
<b>TOPLAM TUTAR</b>			<b>28.947.041 TL</b>
<b>Kat Karşılığı Hesabı</b>			
Kat karşılığı oranı		55%	15.920.872 TL
Arsa alanı (m <sup>2</sup> )		3.176,63m <sup>2</sup>	5.011,88 TL
İnşaatin 36 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde yıllık indirgeme oranı	36 Ay	1,083%	3.401 TL
<b>Arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı Net Bugünkü Değeri</b>			<b>3.400,85 TL</b>
<b>Arsa Bedeli :</b>			<b>10.803.250,52 TL</b>





**1542 ADA 7 PARSEL EMSALİ 3 OLMASI DURUMUNDA TOPLAM PİYASA DEĞERİ**

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMINA GÖRE	ALAN (m <sup>2</sup> )		PİYASA DEĞERİ (TL)
10353, 10354, 10355, 10359 nolu parseller	4.341,00	6.800 TL	29.519.000,00 TL
1541 Ada 1 Parsel	4.265,53	7.400 TL	31.565.000,00 TL
1542 Ada 7 Parsel	3.176,63	6.800 TL	21.601.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>11.783,16</b>		<b>82.685.000,00 TL</b>

**1542 ADA 7 PARSEL EMSALİ 1,50 OLMASI DURUMUNDA TOPLAM PİYASA DEĞERİ**

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMINA GÖRE	ALAN (m <sup>2</sup> )		PİYASA DEĞERİ (TL)
10353, 10354, 10355, 10359 nolu parseller	4.341,00	6.800 TL	29.519.000,00 TL
1541 Ada 1 Parsel	4.265,53	7.400 TL	31.565.000,00 TL
1542 Ada 7 Parsel	3.176,63	3.400 TL	10.803.250,00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>11.783,16</b>		<b>71.887.250,00 TL</b>

**5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi****5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller arsa olup, imar yapılaşma şartları ile alakalı mahkeme süreci devam etmektedir. Konuya ilişkin avukat tespit raporu ve TC Danıştay 6.Dairesi tarafından verilen derkenar ekte yer almaktadır.

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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

**5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri**

Söz konusu raporlamada, değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde herhangi bir projenin değerlendirme kapsamında yer almaması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin f - g bendi ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - i - j - m - n - p - r ve 6. Maddenin b bendindeki 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin f - g bendi)

f) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirildiği denetimler hakkında bilgi,

g) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

(4. Maddenin i - j - l - m - n - p - r bentleri)

- i) Nakit / Gelir akımları analizi,
- j) Maliyet oluşumları analizi,
- l) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- m) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- n) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,
- r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

(6. Madde b bendi; Nihai Değer Takdiri 3. Seçenek)

3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi" seçeneği raporda yer almamaktadır.

## 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 19.02.2014 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda gayrimenkulün resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve mevcut durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değerleri araştırılıp tespit edilmiştir.

İmar durum dava konusu olduğu Av. Murat İŞÇİ tarafından hazırlanan ekte aslı yer alan tespit raporu ve derkenardan anlaşılmaktadır.

Dava konusu yapılan nazım imar planının hangi yönde nihai olarak sonuçlanacağı bilinmemektedir. Mahkemece verilecek karar Emsal 3 olması yönünde kesinleşirse

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
Proje Geliştirme Yaklaşımı	82.685.000 TL	37.245.000 USD	27.470.246 EUR
Emsal Yaklaşımı	78.800.000 TL	35.495.000 USD	26.180.000 EUR
<b>Uzlaştırılan Değer</b>	<b>78.800.000 TL</b>	<b>35.495.000 USD</b>	<b>26.180.000 EUR</b>

Emsal 1,5 yönünde kesinleşirse

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
Proje Geliştirme Yaklaşımı	71.887.250 TL	32.380.000 USD	23.885.000 EUR
Emsal Yaklaşımı	68.873.000 TL	31.123.000 USD	22.880.000 EUR
<b>Uzlaştırılan Değer</b>	<b>68.873.000 TL</b>	<b>31.123.000 USD</b>	<b>22.880.000 EUR</b>

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,22.-TL; 1 EUR 3,01.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, topografik özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazların gelişen bir gölgede olması nedeniyle emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yaklaşımının aritmetik ortalamasında bulunan değer uzlaştırılan değer olarak takdir edilmiştir. emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki Emsal 3 olması durumunda Adil Piyasa Değerinin;

**78.800.000.-TL+ KDV Yazıyla: (Yetmiş Sekiz Milyon Sekiz Yüz TL + KDV) ,**

Emsal 1,50 olması durumunda Adil Piyasa Değerinin;

**68.873.000.-TL+ KDV Yazıyla: (Altmış Sekiz Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Üç Bin TL + KDV) ,**

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.



## 7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

## TAKİYADAT TABLOSU

SIRA NO	ADA	PARSEL NO	NİTELİK	PARSEL ALANI (m2)	MALİK	TAKİYADAT BİLGİSİ
1		10353	Arsa	2.425,00	KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	1.İpotek; Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine 4.571.691 USD'lık 1. dereceden 10353, 10354, 10355, 10359 parsellerle müşterek 16.03.2006 tarih ve 2644 sayılı ipotek mevcuttur. 2.İpotek; Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine 10.000.000 TL'lik 2. dereceden 10353, 10354, 10355, 10359 parsellerle müşterek 27.01.2010 tarih ve 956 sayılı ipotek mevcuttur.
2		10354	Arsa	890,00		
3		10355	Arsa	155,00		
4		10359	Tarla	871,00		
5	1541	1	Arsa	4.265,53		
6	1542	7	Arsa	3.176,63		

**FOTOĞRAFLAR**

**1541 Ada 1 Parsel**



**1542 Ada 7**



**10353, 10354, 10355, 10359 Parseller**





X

TESPİT RAPORU

Müvekkil şirket olan Kuyuncukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.' ye ait olan İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 1541 Ada, 1 Parsel, 1542 Ada ve 7 Parsel, 10353,10354,10355 ve 10359 parsellerde yer alan gayrimenkuller ile ilgili olarak İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2012/323 Esas Sayılı dosyadan söz konusu gayrimenkullere ilişkin 1/5000 ölçekli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.09.2011 tarih ve 2108 No'lu Nazım İmar Planına ilişkin kararın uygulanma şartlarınınan 1.50 emsalden 3.00 emsale çıkarılma ile ilgili karara İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2012/323 Esas, 2013/826 karar ile önce yürütmesini durdurmuş sonra iptal etmişti.

Müvekkil şirket adına yaptığımız temyiz başvurusu sonucunda İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2012/323 Esas Sayılı dosyadan verilen söz konusu kararın Danıştay 6. Dairesi'nce 2013/1810 Esas, 2014/10 Karar ve 28.01.2014 tarihli kararı ile usul ve esastan bozulduğu tarafımızca yapılan inceleme sonucu tespit edilmiştir.

Söz konusu karar, usuli işlemleri tamamlandıktan sonra tarafımıza tebliğ edilecek olup, 19.02.2014 tarihli dilekçemizde görülen derkaner ile sabit olduğu üzere söz konusu gayrimenkullerin 3.00 emsalden değerlendirilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

Saygılarımızla,

19.02.2014  
Murat İşçi, Murat İşçi  
Avukat Büro Sicil No: 24919  
T.C. No: 2318340319

Ak. Murat İşçi  
Aslı Sıdır  
İTİ

X

## İC AVUKATLIK BÜROSU

T.C. DANIŞTAY 6. DAİRESİ  
SAYIN BAŞKANLIĞI'NA

19.01.2014

ESAS NO : İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2012 323

TALEPTE BULUNAN  
DAVALILAR : Kıymetli Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

VEKİLİ : Av. Murat İŞÇİ (Adres Anlatıldı)

TALEP KONUSU : Derkenar verilmesi hakkında

ACIKLAMALAR :

Tarafımızca dosyada yapılan inceleme sonucu, Müvekkil şirket adına yaptığımız temyiz başvurularına istinaden İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2012 323 Esas Sayılı dosyadan verilen söz konusu kararın Danıştay 6. Dairesi'nce 28.01.2014 tarihinde bozulduğu tespit edilmiştir.

Yaklaşık genel kararlar ve SPK tebliğleri gereği belirli süre önce iları zorunluluğu bulunduğundan Müvekkil şirket gayrimenkullerinin 3 amselden değerlemesinin ve buna ilişkin şirket raporlarının hazırlanması için Bağımsız Denetçi ve Değerleme Uzmanına sunulmak amacıyla İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2012 323 Esas Sayılı dosyanın esasları bozulduğuna dair tarafımıza derkenar verilmesini dair karar verilmesini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Davalı Vekil  
Av. Murat İŞÇİ

Derkenarın daha sonra açıklanacak sonuçlarıyla İdare Mahkemesi kararının temyizine konu olacak 28.01.2014 tarihinde bozulmasına karar verilmiştir.

Av. Atilla İŞÇİ  
Av. Çiğdem ÇELİK

Avukatlık Bürosu No: 255/812  
Nispetiye Plaza Kat: 9 - Şişli - İstanbul  
Tlx : 48 22 24 22 22  
Faks : 48 22 24 22 22  
E-posta : 48 22 24 22 22  
www.dengeavukatlik.com.tr  
www.dengeavukatlik.com.tr





**BAKİ BUDAKOĞLU**

<b>Eğitim</b>	Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme Bölümü	ANKARA	1986
<b>Kurs ve Seminer</b>	British Council İngilizce Lisan Kursu		1997
	Mağazacılık Konusunda İnceleme (Almanya)		1991
	Fanatik Müşteriler Eğitim Semineri		2000
	Pareto Analizi		2000
	Zaman Yönetimi		2000
	Stres Çalışması		2000
	Fiziksel konseptin oluşturulması çalışmaları kapsamında		
	Mağazacılık konusunda İnceleme (İngiltere)		2000
	<b>Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (Bilgi Üni.)</b>		<b>2003</b>
	<b>Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri (DUD)</b>		<b>2004</b>
	<b>İleri Değerleme Teknikleri (DUD)</b>		<b>2004</b>
<b>Yabancı Dil</b>	İngilizce		
<b>Bilgisayar</b>	MS Office ve AutoCAD programları		
<b>Deneyim</b>	<b>Kurucu Ortak - Genel Müdür - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400159)</b>		
	01.08.2005- .... DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
	<b>Şirket Yöneticisi - Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>		
	07.07.2004 – 31.07.2005 Yeditepe Gay. ve Sabit Kıy. Eksp. ve Değ. Hiz. A.Ş.		
	<b>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</b>		
	Sermaye Piyasası Kurulu <b>Lisanslı</b> 17/11/2003		Lisans No: 400159
	<b>Proje-Geliştirme (Yatırım) Müdürü</b>		
	23.09.1998 – .31.07.2003	OYPA Oyak Büyük Mağ.Tic. A.Ş. İST.	



**Müdür Yardımcısı**

15 .09.1995 – 23.09.1998 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

**Araştırmacı**

04.04.1990 – 05.09.1995 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

**Üye Olunan**Değerleme Uzmanları Derneği-**Denetleme Kurulu Üyesi****Dernekler**

İstanbul Proje Yöneticileri Derneği

***Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :***

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul-tesis ekspertiz raporlarının hazırlanması,**
  - Yeni açılacak mağazalar için bina ve arsa araştırması ile fizibilite çalışmalarının koordinesi,
  - Yatırım Programlarının hazırlanması,
  - Yeni açılacak yada tadilat görecek olan mağazaların mimari yerleşim projelerinin hazırlanması,
- Kullanılacak olan malzemelerin seçimi, müteahhidin belirlenmesi, proje yönetimi,  
Reyon donatı, soğutucu, jeneratör, ups, yazarkasa vb. ekipman ile malzemelerin satın alınması,  
Mağaza açılışlarının koordine edilmesi,  
OYPA Fiziksel konseptinin danışmanlık firması ile koordineli olarak belirlenmesi ve uygulaması,

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400159

Tarih : 17.11.2003

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Baki BUDAKOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
M. Demirbilek  
BİRLİK BAŞKANI

**AHMET ARSLAN****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengederleme.com**Adres**: Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

**Kurs ve Seminer**

Visual Basic programlama eğitimi ( C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

**Yabancı Dil**

İngilizce

**Bilgisayar**

MS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD PowerBuilder, VB, Sybase

**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- .... DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

**Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı**

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

**Harita Etüd Şefi**

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

**Öğrenci asistan**

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

**Üye Olunan Dernekler** Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- Çeşitli banka ve finans kuruluşları için **gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması**,
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlendirilmesi, raporların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet ARSLAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arslan*İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin Ayışık*Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI